

תוכן עניינים

1	שער א': מבט כללי
1	פרק א': מבוא
3	פרק ב': דרישות מוגברות של תום-לב
5	פרק ג': כריכת תום-הלב בשאלת הרשלנות
7	פרק ד': חובת הגילוי
9	פרק ה': מהותה של משכנתה
13	פרק ו': הצגת תעודה על תשלום היטל השבחה כתנאי לרישומה של משכנתה
15	פרק ז': דברי חקיקה הנוגעים לדיני משכנתה והליכי מימוש משכנתה
15	1. חוקי הבנקאות
16	2. כללי הבנקאות (שירות ללקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים), התשנ"ב-1992
16	2.1 כללי
17	2.2 שינוי מעמד לקוח מלווה לערב
17	2.3 חובת הגילוי כלפי ערב כמשתמע מן הכללים
18	3. חוק המשכון, התשכ"ז-1967
19	4. חוק הערבות, התשכ"ז-1967
20	5. חוק השליחות, התשכ"ה-1965
21	6. חוקי החוזים הכלליים
21	7. חוק החוזים האחידים
25	8. חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981
27	פרק ח': שטר המשכנתה - הלכה פסוקה
27	1. תוקפו של שטר המשכנתה והיקפו
33	2. האם יכול הבנק לממש את המשכנתה על דירת המגורים של בני הזוג? אם התשובה הינה חיובית, עולה השאלה מה ההשפעה של הלכת השיתוף בנכסים בין בני הזוג על יכולתו של הבנק לממש את המשכנתה?
46	3. מקום בו לשון החוזה ברורה, חזקה עליה כי היא משקפת את אומד דעת הצדדים ולכן יש להעניק לה משקל מכריע בפרשנותו ולתת לחוזה את המשמעות הפשוטה והברורה העולה מלשונו
46	4. מימוש זכות שמושכנה
56	5. חובת הגילוי והשפעתו על תוקפו של שטר המשכנתה
58	6. פומביות לקיומו של משכון
59	7. עסקאות "מכר חוזר" הוגדרו כמשכון

8.	ישנן נסיבות בהן הפרת חובת הגילוי תביא לביטולו של שטר המשכנתה.	59
שער ב': הליכי מימוש משכנתה על-פי חוק ההוצאה לפועל	..... 61	
פרק א': כללי	..... 61	
פרק ב': מימוש משכנתה כביצועו של פסק-דין בהוצאה לפועל	..... 63	
פרק ג': הליכי המימוש של משכנתה או משכון לגבי דירת מגורים	..... 73	
פרק ד': עקרונות כללים למימוש משכנתה	..... 79	
פרק ה': נורמות התנהגות של בנק	..... 81	
פרק ו': דרכי מימוש משכון על-פי סעיפים 18-24 לחוק המשכון	..... 85	
פרק ז': סמכותו של רשם ההוצאה לפועל	..... 89	
שער ג': טענות הגנה ותקיפת הליכי המימוש	..... 93	
פרק א': מבוא	..... 93	
פרק ב': הגנות ועילות מכוח חוק ההוצאה לפועל	..... 95	
1. כללי	..... 95	
2. טענה להיעדר ויתור על הגנת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר וסעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל	..... 98	
3. הגנת החוק על בן הזוג	..... 101	
4. סעיף 33 לחוק הגנת הדייר והוראות פקודת פשיטת הרגל (בוטלה) וסעיף 229 לחוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי	..... 104	
5. ויתור על ההגנות	..... 116	
6. תחולת סעיף 181 לחוק ההוצאה לפועל	..... 119	
7. הגנת דיור חלוף - הסכמים שנכרתו לפני תיקון 29 לחוק ההוצאה לפועל	..... 121	
8. זכות העומדת לבן משפחה על-פי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל	..... 126	
9. סעיף 181(ב)(3) לחוק ההוצאה לפועל, המקנה לחייב את האפשרות למכור בעצמו את דירת המגורים שלו לצורך פירעון מלוא חוב הלוואה	..... 127	
10. דירת מגורים של בני זוג - סעיף 40 לחוק המקרקעין	..... 127	
פרק ג': תקיפת הליכי מימוש משכנתה והגנות בבתי-המשפט	..... 135	
1. מהות ההליך	..... 135	
2. טענות הגנה בהליכי מימוש משכנתה בבתי-המשפט	..... 136	
2.1 כללי	..... 136	
2.2 מה דין היעדר חתימה על שטר משכנתה?	..... 136	
2.3 היעדר הסבר נאות או אי-הבנת המסמך או פשרו	..... 137	
2.4 מהו הדין בהתנגשות זכותה של אישה למחצית דירה אל מול זכויות בעל משכנתה?	..... 140	
2.5 מה דינו של משכון להבטחת חיובו של אחר?	..... 140	
2.6 ביטול מכירה מחמת שימוש בשמאות ישנה	..... 141	
2.7 זיוף חתימה או היעדר חתימת צד על שטר המשכנתה	..... 141	

141.....	2.7.1 היעדר חתימה
145.....	2.7.2 זיוף
153.....	2.7.3 טענה סתמית של "זיוף"
154.....	2.8 טענת "לא נעשה דבר"
160.....	2.9 אי-ידיעת קרוא וכתוב או אי-הבנת השפה העברית
164.....	2.10 התרשלות הבנק
164.....	2.11 דרישת פומביות המשכנתה
168.....	2.12 תוצאות אי-רישום משכון לטובת הבנק
169.....	2.13 תוקפה של חתימת קטין
170.....	2.14 חתימה תחת לחץ
173.....	2.15 סעיפים מקפחים בהסכם המשכון או ההלוואה
179.....	2.16 התיישנות עלות חוזיות
184.....	2.17 חוזה למראית עין
185.....	2.18 התרשלות נחזית מטעם הבנק בעריכת טופסי הביטוח
188.....	2.19 טענת קנוניה בין הבנק לבן הזוג
189.....	2.20 משכון להבטחת חיובו של אחר
189.....	2.20.1 כללי
189.....	2.20.2 כאשר מושכנה דירת המגורים של המבקשים כערובה לחיובו של הבן יהא דינם כדין ערב לחיוב אשר ניתן להיפרע ממנו באמצעות מימוש המשכון, ומשלא פרע הבן את חובו לבנק, רשאי הבנק להיפרע מהמבקשים באמצעות מימוש המשכון
190.....	2.21 אם סבורים המערערים, כי יש לברר את סכום החוב, שכן זה המופיע בפלטי המחשב שצורפו לבקשה לביצוע המשכנתה, ואומתו על-ידי פקיד המשיב, אינם משקפים את חובם האמיתי, כי אז עליהם לנקוט בהליכים המתאימים בפני בית-המשפט המוסמך, ולהגיש ראיותיהם על-מנת שניתן יהיה לברר החוב
190.....	2.22 טענת המבקשים לפיה בקריסתו גרם הבנק לחייב שלא לפרוע את חיוביו לבנק, אינה מבוססת. יתר-על-כן, אפילו אניח שבשל קריסת הבנק נמנע מהחייב למלא אחר חלק מחיוביו לבנק, עדיין אין ספק שלפחות חלק מחיוביו לא פרע החייב לבנק שלא באשמת הבנק
190.....	2.23 הגבלת העבירות והמשכנתה
199.....	2.24 רשלנות המדינה במרשם
204.....	2.25 המרת משכנתה לנכס אחר - כפיית הנושה להמרה כזו
205.....	שער ד': כונס הנכסים בהליכי מימוש משכנתה
205.....	פרק א': מבוא
207.....	פרק ב': מינוי כונס נכסים
207.....	1. הדין
207.....	2. מטרת המינוי
209.....	3. צו המינוי

210.....	4. צו המינוי - סדרי דין
213.....	פרק ג': סמכויות וחובות כונס הנכסים
213.....	1. הדין
213.....	2. הגישה המרחיבה
215.....	2. הגישה המצמצמת
217.....	3. סמכות הכונס למכירת מקרקעין בהליך הוצאה לפועל
221.....	4. סמכות הכונס "כיד החייב"
225.....	פרק ד': חובת כונס הנכסים לשמירה על זכויות החייב.....
225.....	1. כללי
226.....	2. נכסים שאינם ניתנים לעיקול.....
233.....	פרק ה': הגנת דירת מגורים.....
235.....	פרק ו': אחריות החייב מול כונס הנכסים וזכויות צד שלישי
241.....	פרק ז': אחריות כונס הנכסים
245.....	פרק ח': חובות כלליות
247.....	פרק ט': שכרו של כונס נכסים
253.....	פרק י': סיום תפקיד הכונס.....
255.....	פרק י"א: אחריותו של החייב כלפי כונס הנכסים
257.....	פרק י"ב: זכויות צד שלישי
261.....	פרק י"ג: ההלכה הפסוקה
261.....	1. סמכותו של רשם ההוצאה לפועל בכל הנוגע לכונס נכסים
261.....	2. סמכות מינוי ופיקוח.....
262.....	3. תחרות בין זוכים.....
262.....	4. פיצויים נגד כונס נכסים
262.....	5. היקף חבותם של כונס נכסים
263.....	6. היקפו של סעיף 53 לחוק ההוצאה לפועל.....
263.....	7. כונסי הנכסים הם פקידי בית-המשפט ופועלים בשמו
263.....	8. על כונס הנכסים לפעול באובייקטיביות, אין תפקידו לדאוג ולקדם אך את האינטרס של מי שביקש מינויו מטעמו
263.....	9. אין כונס הנכסים בגדר סוכנו או שליחו של בעל הדין שביקש את מינויו של כונס הנכסים
263.....	10. ההיזקקות למינוי כונס נכסים על-ידי בית-המשפט הינה בבחינת הליך שיורי, שימצא את מקומו כאשר הליכי ההוצאה לפועל אינם מועילים למימוש פסק-הדין
264.....	11. כאשר נתמנה כונס הנכסים לפי פרק ו' אין הליכי המכירה כפופים אלא להוראות רשם ההוצאה לפועל, אשר רשאי להיות מונחה, בשינויים או ללא שינויים, על-ידי הוראת פרק ד' לתקנות, אף שאינו מחוייב על-פיהם
264.....	12. ידו של כונס הנכסים בנכס אשר מונה לצורך מימוש זכויותיו של הנתבע בנכס הינו כיד החייב

13.	שיקול-הדעת של רשם ההוצאה לפועל.....	264
14.	הרחבת חובת הנאמנות של כונס הנכסים	264
15.	אין מניעה שגם בית-משפט ידון בתביעה המוגשת נגד כונס נכסים שמונה ופעל לפי הוראות חוק ההוצאה לפועל, ואין לרשם ההוצאה לפועל סמכות בלעדית לדון בתביעות נגד כונס נכסים	265
16.	הדין אינו מכיר באפשרות של הגשת דו"ח כונס נכסים מבלי שייתמך בתצהיר מאמת.....	265
17.	סמכותו של כונס הנכסים וחובותיו נגזרים מרשם ההוצאה לפועל ולא מידי בית-משפט השלום	265
18.	על כונס הנכסים מוטלת חובה אובייקטיבית בעת מילוי תפקידו.....	265
19.	פסיקת שכר-טרחת הכונס מצויה, תמיד, בתחום שיקול-דעתו של רשם ההוצאה לפועל, אשר רשאי לפסוק את שכר-טרחתו של הכונס ודרכי תשלומו	266
20.	קביעת שכרו והוצאותיו של כונס הנכסים.....	266
פרק י"ד: מימוש המשכנתה באמצעות כונס הנכסים - דרכי מכירה 267		
1.	כללי	267
2.	אישור המכירה וזכויות הקונה.....	267
3.	פגמים בהליך המימוש	269
3.1.	כללי	269
3.2.	ביטול מכירה מחמת שימוש בשמאות ישנה	272
3.3.	קנוניה בין קונה לכונס	272
4.	אי-הגשת דו"ח על המכירה.....	272
5.	אי-מסירת מלוא הפרטים על המכירה על-ידי כונס הנכסים	273
6.	המצאת בקשה לאישור המכר	273
7.	סבירות המחיר - פגמים הנוגעים לשמאות ודרך הפקתה	280
8.	פעילות כונס באורח מזורז ובניגוד למהלך פעולות כקבוע בהחלטת מינויו	281
9.	אי-מתן הזדמנות לחייבת להתייחס להצעת המכר	281
10.	מבט לפסיקת בתי-המשפט	282
10.1.	האם קנו המבקשות זכות כלשהי כתוצאה מהשתתפותן בהתמחרות, והיותן (בשלב מסויים) המציעות שהגישו את ההצעה הגבוהה ביותר?.....	282
10.2.	פגמים בהליך מימושו של נכס בידי כונס הנכסים.....	282
10.3.	מעמדם של חובות ארנונה בהליכי מימוש נכס בהוצאה לפועל. אין המימוש כעסקת מכר לכל דבר והעירייה אינה רשאית לעכב אישורי על העברה מחמת חובות ארנונה קודמים	282
10.4.	עיכוב בתשלום שכר-הטרחה שנקבע, כמוהו כחוב למשיב, ומהווה עילה למימוש המשכון	285

10.5	מימוש הנכס בשלב זה לא תניב תועלת למשיבה	287
10.6	האם חוב של היטל השבחה בגין תכנית שאושרה טרם הליכי חדלות פירעון צריך להיפרע על-ידי כונס הנכסים מטעם הנושה?...	287
10.7	העוררת היתה זכאית לדרוש בניכוי את ההוצאה בשל תשלום מס הרכוש במסגרת הוראות פקודת מס הכנסה	288
10.8	כונס הנכסים ועורך-הדין הפרו את חובת הזהירות המוטלת עליהם	288
10.9	ארנונות, היטלים ומיסים שהוטלו על נכס בתקופת הכינוס או הפירוק, הם בגדר הוצאות הכינוס	289
10.10	תשלום שכר הכונס הינו לאחר סיום כל הפעולות	289
10.11	המוסד הפיננסי המלווה רשאי, לממש את הבטוחה להחזר ההלוואה, וזאת באמצעות הליכי הוצאה לפועל, מינוי כונס נכסים למימוש הנכס ומכירתו	289
10.12	כונס הנכסים חוייב בתשלום בשל התנהלותו הבלתי-סבירה	290
10.13	בית-המשפט לא שוכנע כי על הנתבע מוטלת חבות בניזקין כלפי התובעים וכי עליו לפצות את התובעים בגין הנזק שלטענתם נגרם להם בשל אופן התנהלותו	290
10.14	טענת רשלנות וחוסר תום-לב כלפי כונס נכסים תתברר בבית-המשפט	290
10.15	אין כונס הנכסים בתיק ההוצאה לפועל, צד להתיידנות להליכים המתנהלים במקרה דנן, ועל-כן אין יריבות ישירה בתיק זה בין כונס הנכסים למבקש	291
10.16	כפי שכונס הנכסים מצווה לפעול בהתאם להוראות רשם ההוצאה לפועל כך אף החייב	291
10.17	ערכאת ערעור לא תתערב בשכרו של בעל תפקיד אלא רק במקרים חריגים	292
10.18	כונס הנכסים יהיה זהיר בהתנהלותו וכאשר יש לו סתירה בין החלטות שונות יבקש הבהרה כדי שלא ימצא פועל בניגוד להחלטות שניתנו	292
10.19	ביטול או מינוי כונס נכסים נתונה לרשם ההוצאה לפועל	293
10.20	הסכם הלוואה - רישום הערת אזהרה - לא נרשמה משכנתה	293
10.21	רישום הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתה ללא זיהוי באמצעות תעודות זהות של הזכאים	295
10.22	לא יכולה להיות מחלוקת בדבר זכותו העקרונית של הבנק לנקוט בהליכי המימוש, זאת נוכח ההסכמים השונים שעוגנו וקיבלו תוקף בפסקי-הדין השונים, ועל-פי הוראות אגרות החוב	295
10.23	מימוש נכס - דיור חלוף	295

10.24	ערעור על החלטת כבי' רשמת ההוצאה לפועל בגדרה אושר למערערת סידור חלוף בשווי של 6,500 ש"ח (לחודש) למשך 18 חודשים.....	298
10.25	זהות הגורם שיממש את דירת מגורי החייבים והיקף הסידור החלופי לו הם זכאים.....	299
10.26	לשם מכירת דירת מגורים ופינויה בהתאם להוראת סעיף 38(ג) לחוק, די בויתור מצידו של החייב-הלווה על תחולתו של סעיף 38(א) לחוק, ואין צורך בהסכמה של ילדיו.....	302
	שער ה': צו המניעה הזמני לנקיטת הליכי מימוש המשכנתה - כללי	305
305	פרק א': מהותו של צו מניעה זמני	305
305	1. כללי.....	305
307	2. תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018.....	307
311	פרק ב': שמירה על המצב הקיים	311
313	פרק ג': נזק שאינו ניתן לתיקון	313
313	1. מהו "נזק שלא ניתן לתיקון"?	313
	2. קורלציה בין שני המבחנים - מבחן ה"נזק שאינו ניתן לתיקון" ומבחן "מאזן הנוחות".....	314
317	פרק ד': הוכחת זכות לכאורה וסיכוי הצלחה בתביעה	317
329	פרק ה': מאזן הנוחיות	329
331	פרק ו': סעד זמני הנותן למבקש כל מבקשו - זהות הסעדים	331
333	פרק ז': שיהוי ואיחור בהגשת הבקשה	333
335	פרק ח': נקיון כפיים של המבקש	335
337	פרק ט': אכיפת הצו	337
337	1. כללי.....	337
337	2. אכיפתם של צווים זמניים.....	337
339	שער ו': בעלי תפקיד - עקרונות יסוד	339
339	פרק א': מבוא	339
341	פרק ב': חובותיו של בעל התפקיד	341
341	1. כללי.....	341
341	2. התערבות שיפוטית בהחלטת בעל התפקיד.....	341
	3. אמות-המידה החלות על התנהגות נאמן בפשיטת רגל בהליכי מימוש נכס לצורך פירעון חובות לנושים.....	343
348	4. אי-מילוי אחר הוראותיו של בית-המשפט.....	348
349	5. סיכונים כלכליים של מפרק.....	349
	פרק ג': היחס שבין הליכים בהם נוקט נושה מובטח למימוש נכס המשועבד לטובתו לבין הליך חדלות הפירעון שמתנהל בעניינו של החייב בבית-המשפט	353

שער ז': חוק חדלות פירעון התשע"ח-2018 - חדלות פירעון של יחיד ומימוש נכס משועבד..... 365

פרק א': הגדרות - סעיף 4 לחוק..... 365

1. סעיף 4 לחוק..... 365

2. דברי הסבר בהצעת החוק להגדרות השונות בסעיף 4 לחוק..... 369

פרק ב': נושים בעלי זכויות פירעון מיוחדות - הנושה המובטח - סעיפים 243 עד 250 לחוק..... 379

1. נושה מובטח - סעיף 243 לחוק..... 379

2. הגבלות לעניין שעבוד צף - סעיף 244 לחוק..... 380

3. הגבלת מימוש נכס משועבד כשעסקי החייב מופעלים - סעיף 245 לחוק..... 383

4. פידיון הנכס המשועבד בידי הנאמן - סעיף 246 לחוק..... 384

5. הודעה על כוונת מימוש - סעיף 247 לחוק..... 384

6. הליכי מימוש נכס משועבד - סעיף 248 לחוק..... 384

7. משכון לחיוב המגיע לגוף המוסדי - סעיף 249 לחוק..... 387

8. חלוקת התמורה ממימוש נכס משועבד - סעיף 250 לחוק..... 387

פרק ג': נושים בעלי זכויות פירעון מיוחדות - נושה בעל נכס הכפוף לשירור בעלות - סעיפים 251 ו-252 לחוק..... 389

1. נכס הכפוף לשירור בעלות - סעיף 251 לחוק..... 389

2. הגבלה על העברת חזקה כשעסקי החייב מופעלים - סעיף 252 לחוק..... 389

3. דברי הסבר בהצעת החוק לסעיפים 251 ו-252 לחוק..... 389

שער ח': תמצית ההלכה הפסוקה..... 391

פרק א': בית-המשפט העליון..... 391

1. רישום תקף במרשם המקרקעין..... 391

2. שעבוד בית לצורך הבטחת תשלום..... 391

3. העמדת דירה למכירה פומבית..... 392

4. פשיטת רגל - מימוש דירה..... 392

5. זכות מובטחת במשכנתה..... 393

6. דרך החישוב לצורך פדיון דירת המגורים..... 394

7. מימוש נכס מקרקעין המשמש למגורים - מאזן הנוחות..... 394

8. חשש לניגוד עניינים שאינו מצדיק פסילת מינוי מפרק..... 395

9. סידור חלוף - ביצוע הליכי מימוש דירה..... 395

10. הסדר פדיון ההענקה..... 396

11. הכרזת פושט רגל..... 397

12. פינוי מדירת מגורים - סעד זמני..... 397

13. הסכמי הלוואה - "עוקץ"..... 398

14. איסור דיספוזיציה במקרקעין..... 398

15.	תוקף הסכם פשרה	399
16.	הרחבת חובת הגילוי המוטלת על תאגיד בנקאי	400
17.	אי-מתן הסעד הזמני צפוי להוביל לפינוים של בני מדירת מגוריהם, ולהותרתם ללא קורת גג	400
18.	ביטול הסכמי מכר במסגרת הליכי כינוס נכסים	401
19.	פירוק שיתוף בנכס מקרקעין	402
20.	הקושי בהשבת המצב לקדמותו אם יימכר הבית לצד שלישי	402
21.	זכות למימוש נכס - טענת "שינוי נסיבות"	403
22.	גילוי מסמכים בהליך שאוחד	403
23.	"הלוואת משכנתה" - גביית עמלה תפעולית	404
24.	בעלות זכויות בדירות - בכפוף לתשלום מלוא חוב המשכנתה	405
25.	פירעונה של ההלוואה הובטח במשכנתה על המקרקעין. בחלוף כשנתיים, משלא נפרעה ההלוואה, נקטה מבקשת 1 הליך למימוש השעבוד על המקרקעין	406
26.	הלוואה שנטל המבקש מהמשיב, בנק הפועלים בע"מ, כנגד משכון של דירתו, לאחר שהמבקש לא עמד בהחזר ההלוואה, הוא פונה מהדירה	408
27.	בעקבות אי-עמידתו של המשיב בפירעון הלוואה שנטל מבנק לאומי למשכנתהות בע"מ הגיש הבנק בקשה למימוש המשכנתה ולמינוי כונס נכסים למימושה	409
28.	קיום דרישות תקנת השוק הקבועה בסעיף 10 לחוק המקרקעין	411
29.	המערערת וגרושה נטלו מהבנקים הלוואות שהובטחו במשכנתהות על נכסים שבדיעבד התברר כי אין להם זכויות בהם, וכי מסמכים שונים שבעקבותיהם נרשמו הערות אזהרה על הנכסים, זויפו	412
30.	הנפקת פוליסת ביטוח חיים למשכנתה, המהווה בטוחה לסילוק המשכנתה במקרה של פטירה	413
31.	העבירה את הבעלות במגרש לבן רק לצורך קבלת משכנתה ובהתאם לעצת הבנק	414
32.	שימוש במקרקעין על-מנת להבטיח החזר הלוואה שלא בדרך של משכנתה	415
33.	בין הצדדים הסכם מכר בעל-פה, שלפיו המשיב ישלם לתקופה מסויימת את תשלומי המשכנתה שנטלה המבקשת, וכן יישא בעלות של שיפוצים שנערכו בבניין שבו נמצאת הדירה, ובתמורה ירכוש זכויות בדירה	416
34.	המבקש הפר את ההסכמות כאשר נמנע מלהמציא מכתב כוונות עדכני שיאפשר לו לסלק את המשכנתה הרשומה על זכויותיו בדירה	418

35.	ביטול ההענקה של זכויות החייב בדירת המגורים למבקשת - יש לקזז משווי חלקו של החייב בדירה סך של 100,000 ש"ח ששולמו על-ידי המבקשת בגין סילוק חוב משכנתה	419.....
36.	הסכמה לפיה דמי השכירות ישמשו לצורך פירעון המשכנתה	420.....
37.	השגות שונות שהעלתה המבקשת נגד מכירת בית ומגרש חקלאי שהיו בבעלות משפחתה	422.....
38.	הסכם המכר אינו אלא חוזה למראית עין, אשר באמצעותו ניסה אביה של המערערת, הרוח החיה של החברה - להבריא את הדירה מנושי החברה	423.....
39.	כבטוחה להחזר ההלוואה ניתנו על-ידי המנוח מספר בטוחות	424.....
40.	אי-צירוף צד רלוונטי באופן המפר את כללי הצדק הטבעי	425.....
41.	המשיבה לא תפעל למימוש המשכנתה על הבית במשך 12 חודשים, ובלבד שתשולם ריבית חודשית	426.....
42.	צו איסור דיספוזיציה ביחס לנכס	427.....
43.	בקשה למנוע מהבנק להמשיך בהליכי מימוש דירת המגורים של המבקשים	428.....
44.	על-מנת שתוכל לקבל הלוואת משכנתה, שבאמצעותה תישא בעלויות הבניה, סיכמו ההורים והמשיבה כי הזכויות במחצית מן המקרקעין תירשמנה על-שם המשיבה, בעסקה ללא תמורה	429.....
45.	עיכוב הליך המכר	430.....
46.	המילים "פינוי בית מגורים" אינן בבחינת מילות קסם והנטיה הטבעית לטובת מבקש הסעד הזמני "אינה אמורה להאפיל באופן מלא על יתר השיקולים"	432.....
47.	גם אם נלך לקראת המבקש ונניח כי החשש מפני אי-יכולתו לעמוד בפירעון חוב המשכנתא אכן עשוי להטות את מאזן הנוחות לטובתו; ומבלי להקל ראש בטענותיו - הרי שבענייננו המבקש לא עמד בנטל להוכיח טענות אלה. בהתאם לפסיקה, על המבקש להוכיח כי מאזן הנוחות נוטה לטובתו באופן המצדיק עיכוב ביצוע של פסק דין, מוטל נטל הוכחה גבוה	433.....
48.	כאשר פסק הדין שאת ביצועו מבוקש לעכב נוגע למימוש דירה שאינה משמשת למגורים - הגם שהיא מיועדת למגורים - וכאשר המבקש לא מצביע על זיקה מיוחדת לדירה, הרי שהאינטרס של המבקש בעיכוב הוא, ככלל, כלכלי בלבד. בענייננו, כפי שציין בית-המשפט המחוזי, הדירה אינה משמשת את המבקשת למגוריה אלא כדירה להשקעה, והיא אף מושכרת לצד שלישי. למעשה, המבקשת עצמה אינה טוענת לזיקה מיוחדת לדירה, ולטענתה הנזק שעלול להיגרם לה ממימוש הדירה הוא כלכלי גרידא, וכלשונה, פועל יוצא של מימושה "במצבה הנוכחי" אשר "יביא לערך כלכלי נמוך לאין שיעור מהפוטנציאל הגלום בדירה". משאלו הם פני הדברים, איני סבורה כי עלול להיגרם למבקשת נזק בלתי-הפיך כתוצאה ממימוש הדירה, אם יתקבל הערעור	434.....

49. המשיבה אינה טוענת כי היא פטורה מתשלום חוב זה, ואף אינה חולקת על זכותה של המבקשת להיפרע בדרך של מימוש המשכנתא. טענתה היא, כי לו נדרשה לשלם את סכום החוב "האמיתי" היה ביכולתה לפרעו - באמצעות נטילת הלוואה נוספת תוך משכון הנכס לטובת המלווה החדש - מבלי לממש את הנכס. טענה זו לא נתמכה בתשתית ראייתית כלשהיא, ומכל מקום, משאין חולק כי הסכם ההלוואה הופר באי-פירעונה, ובשים-לב לגובה החוב שאינו שנוי במחלוקת - אין בה כאמור כדי להקים למשיבה זכות לכאורה למנוע מן המבקשת לפעול לגביית החוב.....434

50. זכויותיו של שלמה (אבי המבקש) בנכס המקרקעין, אשר שועבדו במשכנתא לקבלת מימון לבניית תוספת הבניה, נמכרו למרדכי (אבי המשיבים) אגב מימוש אותה משכנתא. אשר-על-כן, כדי להצליח בטענתו לזכויות בתוספת הבניה, לכאורה על המבקש להצליח בטענה שהמשכנתא לא חלה על תוספת הבניה, למרות שהתוספת איננה, במישור המשפטי, נשוא לזכויות נפרדות מקומת הקרקע בנכס, ומכאן לשכנע בטענה לפיה החלק בנכס שנמכר אגב מימוש המשכנתא אינו כולל את תוספת הבניה. שטר המשכנתא אינו תומך על פניו בטענה כזו והעובדה שהשטר נחתם כאשר ידוע על הכוונה לבנות את התוספת (שהרי, כאמור, המשכנתא נעשתה לקבלת מימון לבנייתה של התוספת), מוסיפה לקשייו של טיעון המבקש.....435

51. מקום בו מדובר בחוב המובטח במשכון או במשכנתא, דרך המלך למימוש על-ידי הנושה המובטח הייתה באמצעות הליכי הוצאה לפועל. בהתאם להוראות חוק ההוצאה לפועל החלות על הליכים מעין אלו, מימוש משכון או משכנתא לגבי נכס מקרקעין המשמש למגורי החייב כפוף להגנת דירת המגורים המוקנית לחייב. הגנה זו מעוגנת בסעיף 38 לחוק האמור.....435

פרק ב': בית-המשפט המחוזי.....437

1. תשלום יתרת משכנתא.....437

2. הענקה בטלה.....437

3. אישור מכר דירה שבבעלות החייב.....438

4. מועד פירעון הלוואה.....439

5. חוסר תום-לב של המשיב והטעיה של המבקשות.....439

6. חיוב את כלל המשיבים, כמי שסייעו לחייב להבריח את תמורת המכר של הדירות, להשיב לקופת הכינוס את תמורת מכר של שתי דירות.....440

7. ביטוח חיים - הפרת חובות על-ידי הבנק.....441

8. אי-השבת כספים בעקבות עסקת מכר שבוטלה.....441

9. החייאת תביעה.....442

10. פירעון הלוואה בהליך מימוש משכנתא.....443

11. דמי דיור חלוף.....443

444.....	12. זכויות משותפות בדירת מגורים
445.....	13. תשלום ריבית משכנתה
445.....	14. נזקי מים - ביטוח משכנתה
445.....	15. תשלום לקופת פשיטת הרגל
446.....	16. נושה מובטח - חייב חדל פירעון
447.....	17. הנטל להוכיח עסקת מכר פיקטיבית
447.....	18. רישום חנות בטאבו
448.....	19. הארכת מועד להפקדת שיק בנקאי
449.....	20. האם חתם התובע על המסמכים ששימשו לרישום משכנתה?
449.....	21. עיכוב מימוש משכנתה
449.....	22. הסרת הערות אזהרה
450.....	23. הצורך במינוי אפוטרופוס
451.....	24. סוג המשכנתה
451.....	25. מעמד הנושה
452.....	26. עסקאות נוגדות
453.....	27. הפרת חובת הגילוי
453.....	28. צו מניעה - התקיימות עילה
454.....	29. טענת זיוף חתימה
455.....	30. העברת תובענה לסדר דין רגיל
455.....	31. רישומים שנעשו על-סמך הסכמים למראית עין
456.....	32. קיומה של עילת תביעה
457.....	33. מחיקת הערות האזהרה
457.....	34. במסגרת איזה הליך ימומש הנכס ומי יהא בעל התפקיד בהליך המימוש
457.....	35. התרשלות הבנק - צמיחת החוב
458.....	36. הפרת הסכם פשרה
458.....	37. מנהג הבעלים
459.....	38. הצדקה לעיכוב מימוש על-ידי הבנק
460.....	39. עסקת מכר - הטעיה
460.....	40. עסקת מתנה
461.....	41. מימוש השעבוד - מהותו והיקף סמכותו של רשם ההוצאה לפועל
461.....	42. גירושין - זכויות בדירה
462.....	43. כינוס נכסים - ביטול הליך פשטית רגל - המשך בהצואה לפועל
462.....	44. כתב הסכמה בלתי-חוזרת
463.....	45. עיכוב הליכי הוצאה לפועל
464.....	46. הוכחת קיומו של חוב
464.....	47. משמעות החתימה על שטר משכנתה
465.....	48. עיכוב הליך כינוס נכסים על דירת מגורים

465.....	49. קיומה של זכות לכאורה - יש מקום למתן סעד זמני
466.....	50. מדיניות הענישה הנהוגה בעבירות מרמה המבוצעות על-ידי עורכי-דין
466.....	51. עיכוב ביצוע פסק-דין כספי
467.....	52. תוספות בניה בדירה - רישום הערת אזהרה
467.....	53. הקלה בגובה העירבון
468.....	54. מימוש נכסי מקרקעין של פושט רגל
469.....	55. היחס בין הליכים בהם נוקט נושה מובטח למימוש נכס משועבד לטובתו לבין הליך חדלות הפירעון המתנהל בעניינו של החייב בבית-המשפט של פש"ר
469.....	56. התחייבויות נוגדות במקרקעין
470.....	57. שטר המשכנתה עליו החתים הנתבע את התובעת בטל מעיקרו, שכן מקורו במרמה והטעיה מצד הבנק כלפי התובעת
471.....	58. הצעת ההסדר - קיים ערך כלכלי ממשי בהצעת בעל המניות ורעייתו לעומת חלופת חדלות הפירעון האישית, במיוחד כאשר בנוסף לתשלומי ההסדר, הם אמורים להמשיך לשלם את תשלומי המשכנתה הרובצת על הבית, כסדרה
472.....	59. המרת העיקול בשעבוד על זכויות הנתבע-1 בנכס מקרקעין
473.....	60. מסכום הפידיון שעל החייבת לשלם כדי לפדות את זכויותיה בנכס יש להפחית את יתרת המשכנתה
474.....	61. דחיית טענת המערערים למעמד של נושה מובטח בשל טענת קיזוז הפיצוי שחבה להם החברה בגין איחור במסירת דירות שרכשו המערערים מתשלום יתרת התמורה עבור הדירות
475.....	62. הפקדת ערובה לתשלום הוצאותיהן של המבקשות - קיים נכס שיבטיח את גביית ההוצאות
476.....	63. בקשה להשיב על-כנם את צווי המניעה עד למתן החלטה בבקשה העיקרית לביטול גריעת נכס מקופת הנשייה
476.....	64. חיוב המשיב לשאת במלוא החוזרים החודשיים של המשכנתה עד למועד עליו הסכימו הצדדים או עד הגיע הקטין א' לגיל 18 או עד שהוא יסיים את בית הספר התיכון לפי המוקדם
477.....	65. האם צדק בית-המשפט קמא כשהורה למערערת להשיב את מחצית תשלומי המשכנתה שהוטל על המשיב לשלם (בנוסף למחצית המשכנתה שהאיש שילם בגין היותו בעלים של מחצית הדירה) במסגרת החלטה למזונות זמניים?
480.....	66. החלופה שעומדת בפני כלל הנושים במקרה של אי-אישור הצעת ההסדר נראית ככזו שעשויה להועיל להם הרבה פחות מאשר אישור הצעת ההסדר
481.....	67. משמעות תניית הויתור על זכות הדיירות המוגנת במסגרת שטר משכנתה

68. 70% מסכום הרכישה נבע ממשכנתה ששילם המנוח כ- 12 שנים לאחר פרידת השניים. לא די בכך, מעדותה נמצא כי בין המערערת והמנוח התקיימה התחשבות ענפה, דבר אשר פגם בחזקת השיתוף482

69. מימוש המשכנתה, זאת בשל טענת הבנק להפרת ההסכם מצד המבקשים.....483

70. כאשר מדובר בשטר משכנתה שאינו מוגבל בסכום, סמכותו של רשם ההוצאה לפועל משתרעת על כלל החיובים והזיכויים של החייב והזוכה, בין אם לפני מועד רישום המשכנתא ובין אם לאחריו485

71. מי שחתם על מסמך תוך הסתמכות עיוורת על יועץ המהימן עליו, מנוע מלהעלות את הטענה שלא הבין על מה הוא חותם.....485

72. גם הטענה לאחריות בשל "גרם הפרת חוזה" אין לה תימוכין. חוזה ההלוואה שהובטח במשכנתה הוא מעשה מוקדם לכריתת החוזה בין המבקשים לבין הבעלים. כיצד אם-כן יש בו או במימושו ו/או במימוש המשכנתה כדי לגרום להפרת חוזה בין המבקשים לבעלים? אכן, ככל שתמוש המשכנתה לא תוכל הבעלים לקיים את התחייבותה לרישום זכויות המבקשים בדירות, ברם אין בכך משום "גרם הפרת חוזה" שכן זכות בעלי המשכנתה היא זכות קניינית קודמת וגוברת על רכישה מאוחרת ולעניין זה ראה סעיף 91 לחוק המקרקעין המחיל את הוראות חוק המשכון על משכנתה.....485

73. כאשר מחשבים את "יתרת כספי המימוש", יש להפחית משווי הנכס רק את יתרת ההלוואות לגביהן יש לבנק קדימות על יתר הנושים. לכן, על בית-משפט השלום לקבוע אם יש לבנק קדימות על מלוא סכום ההלוואות, או רק ביחס ליתרת סכום ההלוואה המובטחת במשכנתה. אם ייקבע שאין לבנק קדימות ביחס לסכומים המובטחים במשכונות, אזי אין להפחית את מלוא סכום ההלוואות משווי הדירה לצורך חישוב "יתרת כספי המימוש", אלא רק את יתרת ההלוואה המובטחת במשכנתה485

פרק ג': בית-המשפט השלום487

1. מימוש בית לאחר פירעון הלוואה487

2. בטלותו של הסכם הלוואה487

3. היעדר עילה לביטול משכון488

4. חוזה למראית עין489

5. שאלת סמכותו של רשם ההוצאה לפועל להורות על ביטול הסכם הפדיון489

6. פירוק שיתוף במקרקעין490

7. חילוט ערבות490

8. הסכמים למראית עין491

9. מימוש משכון - עיכוב הליכים491

10. מינוי כונס נכסים492

11. עיכוב מימוש המשכון שנרשם על הנכס493

12.	מימוש משכון איננו נתון למגבלות של התיישנות	493.....
13.	הימנעות מתשלום שכר-טרחת כונס הנכסים	494.....
14.	תביעת חוב - ערבה יחידה	494.....
15.	הליכי מימוש משכנתה - התיישנות	495.....
16.	אמנם קבעתי שהתובע לא הוכיח שהנתבעת סיכלה את אפשרותו ליטול משכנתה, אך נראה שגם הציפיה ממנו ליטול משכנתה בסכום גבוה בהרבה מהדרוש תוך עמידה דווקנית על קבלת מלוא התשלום לשיטת הנתבעת, מהווה חוסר תום-לב מאחר ואין ספק שככל שמגדילים את סכום המשכנתה, גדלים סכומי הריבית וגובה ההחזר החודשי	495.....