

בעניין:

1. אסתר שניידר-שנהב
ת.ז: 014116743

המבקשת/תובעת

ע"י בייכ עוה"ד אסף פינק מ.ר. 47378
ו/או יעקב פינק מ.ר. 15042 ו/או
טלי איתן מ.ר. 16958
מרח' בן יהודה 34, ירושלים 94230
טלפון: 02-6248701, פקס: 02-6248710
דוא"ל: asaf@pinklaw.co.il

-נגד-

1. בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ
ח.פ. 520022856

המשיב/נתבע

סמטת בית השואבה 16
תל אביב 65814
טל 03-7107333

בקשה לאישור תובענה ייצוגית

לפי חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006

בית המשפט הנכבד מתבקש כדלקמן:

1. לאשר את התובענה הייצוגית המצורפת לבקשה זו כנספח A' לבקשה (להלן: "התובענה") כתובענה ייצוגית, בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "חוק התובענות"), בהתאם לסעיף 3 לתוספת השנייה לחוק התובענות: "תביעה נגד תאגיד בנקאי, בקשר לעניין שבינו לבין לקוח, בין אם התקשרו בעסקה ובין אם לאו" ובכל שינוי שבית המשפט הנכבד יחליט עליו ביחס לבקשה.

נספח A

- א. לקבוע לפי סעיף 10(א) וסעיף 14(א) לחוק התובענות כי **הקבוצה שבשמה תנוהל התובענה הייצוגית כוללת את כלל לקוחותיו של המשיב אשר נטלו ממנו הלוואה או כל שירות אחר ועבורה רשם המשיב שעבוד, ועל אף העובדה שהלקוח פרע את הלוואתו או שהשירות הסתיים המשיב לא מחק את רישום השעבוד בעצמו, כפי שיפורט להלן בפרק ח' להלן.**
- ב. לקבוע, בהתאם לסעיף 14(א)(2) לחוק התובענות, כי **המבקשת תהיה התובעת הייצוגית וכי באי-כוחה בבקשה זו יהיו באי-כוח הקבוצה הכללית המוצעת לייצוג.**
- ג. לקבוע, לפי סעיף 14(א)(3) לחוק התובענות, כי **עילות התובענה הן כדלהלן:**

(1) **הפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש) תשכ"ח-1968 (להלן: "פקודת הנזיקין") באשר על ידי אי הסרת רישום השעבודים הפר המשיב את סעיף 9א לחוק הבנקאות (שירות ללקוח) תשמ"א – 1981 (להלן: "חוק הבנקאות שירות ללקוח").**

(2) **הטעייה לפי סעיף 3 ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח" באשר הטעה המשיב את לקוחותיו להאמין כי שעבודם הוסר או יוסר בעתיד כאשר בפועל, היה עדין רשום והמשיב לא מחק אותו.**

(3) **הפרת הסכם לפי חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") וכן, לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: "חוק החוזים תרופות") באשר על פי ההסכמים שהתקיימו בין המשיב למבקשת, מחויב המשיב להסיר את רישום השעבודים לכשתפרע ההלוואה עבורם ובפועל, למרות שהמבקשת מילאה את מחויבותה, הפר המשיב את חיובו זה. כמו כן, הפר המשיב את חובתו לפעול על פי עקרון תום הלב בעת קיום חוזה לפי סעיף 39 לחוק החוזים, שכן באי הסרת השעבוד עם סילוק ההלוואה פעל המשיב שלא בדרך מקובלת ולא בתום לב ובניגוד לחוק.**

(4) **עשיית עושר ולא במשפט לפי חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979 (להלן: "חוק עשיית עושר ולא במשפט") על ידי השתתת התשלומים הכרוכים בהסרת רישומי השעבודים על לקוחותיו במקום לשאת בתשלומים בעצמו כפי שאמור לפי סעיף 9א(ג) ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח", חסך לעצמו המשיב הוצאות כספיות רבות, בניגוד מוחלט לאמור בדין.**

(5) **עילה נזיקית: פגיעה בזכות לשם טוב הנגזרת מכבוד האדם – בעקבות מחדלו של המשיב נותרו ברישומים הפתוחים לקהל הרחב נתונים שגויים ומטעים אודות לקוחותיו של המשיב. פרסום נתונים המעידים לכאורה כי ללקוח יש חובות שלא נפרעו יש בה כדי לפגוע בשם הטוב ובמוניטין של אותו לקוח.**

(6) **פגיעה בזכות הקניין והגבלה בקיום עסקאות – רישום משכנתא או כל שעבוד אחר על נכס, כאשר העילה לרישומה איבדה את תוקפה מהווה פגיעה חמורה בבעליו של הנכס. למעשה, על ידי אי הסרת הרישום ממשיך המשיב לשעבד את נכסם של לקוחותיו ללא הצדקה ובכך פוגע בזכותם הקניינית.**

ד. לקבוע את הסעד לתביעה ייצוגית זו בהתאם לסעיף 14(א)(4) לחוק התובענות וכי הסעד יהיה בדרך של הסרת כל רישומי השעבודים הרשומים על שמו של המשיב, אשר ההלוואה עבורם כבר סולקה, מיום הקמת רשם המשכונות, לשכת רישום המקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, החברות המשכונות ו/או כל מרשם אחר ועד ליום אישור התובענה. בנוסף, השבת הכספים עבור הוצאות אשר הלקוחות נדרשו להוציא על מנת לטפל בהסרת רישום השעבודים, וכן פיצוי עבור הנזקים שנגרמו לחברי הקבוצה (כפי שיפורטו לעיל), בצירוף הצמדה וריבית, כל זאת בנוסף לסעדים המפורטים בפרק י' להלן.

ה. לקבוע כי ההחלטה בבקשה זו תפורסם באופן שייקבע על ידי בית המשפט הנכבד בהתאם לסעיף 25 לחוק התובענות.

ו. לחייב את המשיב בהוצאות התובענה, בגמול למבקשת שלא יפחת מ-5% מסכום הפיצוי הכולל שיקבע ובשכר טרחה לבאי כוחה, שלט יפחת מ-15% מסכום הפיצוי הכולל שיקבע+מע"מ.

לפי בדיקת ב"כ המבקשת בפנקס התובענות הייצוגיות, נכון ליום הגשת הבקשה לא נרשמה בקשה או תביעה המעלה שאלות מהותיות בעובדה או במשפט הדומות לשאלות נשואות תובענה זו בפנקס התובענות הייצוגיות, למעט ארבע בקשות נגד בנקים אחרים בעילות דומות המנוהלות אף הן על ידי באי כוחם של המבקשת בבקשה זו. הראשונה נגד בנק לאומי למשכנתאות: ת.צ 10 04-30919, עבדת ואח' נ' בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, השנייה ת.צ 10-06-13650 כהן ואח' נגד בנק מזרחי טפחות, השלישית נגד בנק ירושלים: ת.צ 10-07-10174 בנימין ואח' נ' בנק ירושלים בע"מ והרביעית נגד בנק הפועלים: ת"צ 10-08-6100 ארן ואח' נגד בנק הפועלים בע"מ.

העתק מבקשה זו והתביעה המצורפת אליה נמסר לידי המפקח על הבנקים שנתמנה לפי סעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 בהתאם לסעיף 3(3) לתקנות תובענות ייצוגיות תש"ע – 2010.

תוכן עניינים

5	א. כללי	
5	ב. מבוא	
8	ג. רקע עובדתי :	
14	ד. הטיעון המשפטי	
14	הפרת חובה חקוקה	
14	חוק הבנקאות	
15	נהלי בנק ישראל	
16	חוק המשכון ותזכיר הצעת חוק המשכון	
18	הפרת החוק על ידי המשיב	
19	רישום שעבודים לתקופה ארוכה מההלוואה	
20	הפרת הסכם והטעייה	
21	הטלת הוצאות הכרוכות בהסרת רישום השעבודים	
23	סיכום	
24	ה. עילות התביעה :	
24	הפרת חובה חקוקה	
25	הטעייה	
25	הפרת הסכם	
26	עשיית עושר ולא במשפט	
26	פגיעה בשם הטוב	
27	פגיעה בזכות הקניין וביכולת לערוך עסקאות	
28	ו. פירוט הנזק	
28	הוצאות כספיות	
29	זמן וטרחה	
29	נזק בלתי ממוני : עגמת נפש, פגיעה בשם הטוב ופגיעה בקניין	
29	ז. התאמת התובענה כתביעה ייצוגית	
30	ח. הגדרת הקבוצה המיוצגת	
31	ט. התקיימות התנאים לאישור תובענה ייצוגית	
34	י. הסעדים המתבקשים :	

א. כללי

בסעיף 9 לחוק הבנקאות שירות לקוח נקבע [ההדגשות שלי א.פ.]:

"(א) פרע לקוח, בעצמו ולא באמצעות ערב, את כל חיוביו שלהבטחתם נוצרו שעבודים, יבטל התאגיד הבנקאי את השעבודים ואם הנכסים ששועבדו נמצאים בחזקתו, יעמידם לרשות הלקוח או הממשכן תוך שבועיים מיום הפרעון; היה השעבוד משכנתה או משכון רשום, יגיש התאגיד הבנקאי, תוך 30 ימים מיום הפרעון, הודעה על מחיקת השעבוד למי שאצלו הוא נרשם; היה התאגיד הבנקאי בנק למשכנתאות כמשמעותו בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981, רשאי הוא להגיש את ההודעה האמורה תוך 60 ימים מיום הפרעון.

...

(ג) הוצאות מחיקת רישום משכנתה או משכון כאמור יחולו על התאגיד הבנקאי."

עניינה של תובענה זו הוא במחדלו של המשיב, בכך שלא דאג להסיר ו/או לשלוח הודעות הסרת רישום שעבודים והערות אזהרה על מקרקעין ועל זכויות אחרות אשר המשיב רשם במרשמים שונים וביניהם (1) רשם המשכונות (2) לשכת רישום המקרקעין (3) מינהל מקרקעי ישראל (4) חברות משכונות (להלן: "שעבודים"). ויצוין כבר מעתה כי החוק וכן נהלי בנק ישראל (שיפורטו להלן) אינם מבחינים בין סוגי המרשמים השונים לצורך חובת הבנקים להסיר אותם לאחר פרעון ההלוואה.

מדובר על שעבודים אשר נרשמו על ידי המשיב כבטוחה עבור הלוואות ובזאת, כל שירות אחר אשר כרוך בשעבוד נכס כבטוחה, שניתנו לציבור לקוחותיו של המשיב, ורישומן לא הוסר, וזאת לאחר שההלוואה או חיוב שניתנו עבורם נפרעו. אי הסרת רישום השעבוד מהווה הפרה חמורה של חוק הבנקאות שירות ללקוח שצוטט לעיל, של הוראות בנק ישראל, וכן מהווה הטעיה של הלקוחות אשר הוטעו להאמין כי השעבוד סולק או יסולק על ידי המשיב תוך הזמן הקבוע בחוק.

כמו כן, עניינה של תובענה זו בהטלת הוצאות כספיות שלא כדין עבור הטיפול בהסרת רישום השעבוד, באמצעות דרישה של המשיב מהלקוח להמציא לו נסח עיון מלשכת רישום המקרקעין [שעלותו המינימאלית הינה 10 ₪ להוצאת פלט באינטרנט ו/או והוצאת נסח רשמי בלשכת רישום המקרקעין] ו/או עיון משכון [שעלותו המינימאלית 28 ₪] ו/או אישור זכויות מינהל מקרקעי ישראל [שעלותו 64 ₪] ולעתים אף הוצאת אישור זכויות מאת החברה המשכנת אשר עלותו מאות שקלים, וכן הוצאות עבור שכר טרחת עורך דין, שכן בשל מחדלו של המשיב לרוב הטיפול בהסקת רישום השעבוד נחוץ בבהילות. הטלת הוצאות הטיפול בהסרת הרישום על הלקוח מהווה מעיין עמלה דה-פקטו ומשמעה הן עשיית עושר ולא במשפט והן גרימת הוצאות נוספות ללקוחות הבנק על אף לשונו הברורה של החוק לפיו "הוצאות מחיקת רישום משכנתה או משכון כאמור יחולו על התאגיד הבנקאי."

ב. מבוא

1. בנק דיסקונט למשכנתאות (להלן: "המשיב") הינו בנק מסחרי בישראל, אשר נוסד בשנת 1959 כחברה ציבורית הנסחרת בבורסה ע"י בנק דיסקונט לישראל וע"י קבוצת משקיעים

מחוי"ל. בשנת 2007 רכש בנק דיסקונט את כל מניות הבנק אשר היו בידי הציבור, ובנק דיסקונט למשכנתאות הפך לחברת בת פרטית בשליטה מלאה של בנק דיסקונט, קבוצת הבנקאות השלישית בגודלה בישראל. המשיב פועל במגוון תחומים: משכנתא לרכישת או בניית בית, הלוואות לכל מטרה על ידי משכון של נכס מגורים קיים, משכנתא לרכישת נכסים בייעוד למשרדים, למסחר, לתעשייה קלה לשימוש עצמי ונכסים מניבים [המידע נלקח מתור תר האינטרנט הרשמי של בנק דיסקונט למשכנתאות].

2. כאמור, אחד מעיסוקיו העיקריים של המשיב הינו **העמדת הלוואות כספיות** עבור לקוחותיו בעת רכישת נכסי מקרקעין ועסקאות אחרות. נכון לשנת 2009, המשיב הינו אחד מהבנקים המובילים בתחום המשכנתאות וממוקם במקום הרביעי בישראל. נתחו בשוק מגיע עד לכדי 9.9% והיה אף גבוה יותר בשנים קודמות. היקף ההלוואות שהעניק המשיב **בשנת 2009** (כולל חברת האם בנק דיסקונט) עומד על כ-**3.95 מיליארד** ₪ ובשנה שלפני היקף ההלוואות עמד על כ-**4.3 מיליארד ש"ח**. העתק מכתבה מעיתון גלובס מיום 19.4.10 אודות התפלגות שוק במשכנתאות בארץ לפי בנקים מצ"ב **נספח א' לבקשה**.

נספח א'

3. כתנאי למתן הלוואה, רושם המשיב משכנתא, שהינה שעבוד, המהווה בטוחה לתשלום ההלוואה, באחד או יותר מאמצעי הרישום, בהתאם לאופי העסקה: רשם המשכונות, לשכת רישום המקרקעין, מנהל מקרקעי ישראל ובתברות המשכונות.

4. כידוע, מרבית עסקאות המשכנתא בישראל מתבצעות לתקופה של 30 שנים לכל היותר, כאשר מרבית העסקאות מסתיימות עוד קודם לכן, קל וחומר במקרה של הלוואה שאיננה לדיור אשר אורך החיים שלה אף קצר מאורך חיים של משכנתא. אורך החיים הממוצע של משכנתא בישראל הינו כעשר שנים בסך הכול. דו"ח מידע שוטף של בנק ישראל מיום 12.1.2010 אודות נתוני משכנתאות בישראל מצ"ב **נספח ב' לבקשה**.

נספח ב'

5. בניגוד לכך, נוהג המשיב לרשום את המשכונות עבורו ברשם המשכונות לתקופה ארוכה מן התקופה הצפויה לסילוק ההלוואה אשר בעטיה נרשם המשכון. במקביל, מפר המשיב את חובתו להסיר את רישום השעבוד, בעת שההלוואה עבורו סולקה. **כתוצאה מכך, נוצר מצב שמרשם המשכונים אינו תואם את מצב הדברים האמיתי ועל שמם של לקוחות רבים נותרים רישומי שעבודים שאינם עדכניים**.

6. עצם רישום ההלוואה ברשם המשכונות לתקופה ארוכה בהרבה מהתקופה הצפויה להחזר ההלוואה שנים מהווה **חוסר תום לב**, שכן במידה ורישום המשכון היה נרשם אך ורק למשך תקופת ההלוואה או לכל היותר לתקופה של שנה או שנתיים יותר למקרה של עיכוב בסילוק ההלוואה, הרי שאף אם המשיב היה "שוכח" או נמנע מלבטל את השעבוד הרי שרישום

השעבוד היה מסולק מאיליו. ברישום השעבוד לשנים רבות ללא אבחנה אם המשכנתא נלקחה ל-10, 20 או 30 שנה גורם המשיב למצב בו המבקשת שהינם לקוחתו, "משועבדת" אליו עשרות שנים לאחר שההלוואה שנלקחה כבר סולקה על ידי הלקוח! יתירה מזאת, קיימת אפשרות להארכת תוקף המשכון ברשם המשכונות במידת הצורך. לשם ההמחשה יאמר כי לקוח אשר נטל משכנתא ל-25 שנים בגיל 30 והשעבוד נרשם ל-99 שנים, נכסו ישועבד עד גיל 129!!

7. רשם המשכונות מנהל מאגר מידע ממוחשב הכולל מידע על משכונות ובכלל זה נושים, חייבים, פרטי הנכס הממושכן ותקופת המשכון. מאגר זה פתוח לעיני כל ומאפשר לדלות ממנו נתונים על ידי בקשה באינטרנט, באמצעות מספר זהות בלבד.

8. מנתונים המצויים במשרד המשפטים נמצא כי מספר השעבודים שנרשמו ברשם המשכונות בארץ לטובת תאגידים בנקאיים הינו משמעותי ביותר וכי רק בשבע השנים האחרונות בלבד נרשמו למשיב כ-38,606 משכונות במרשם הממוחשב כאשר מספר הביטולים נמוך מכך בהרבה. בנוסף לכך, להערכת המבקשת קיימים מאות אלפים משכונים נוספים הרשומים בכרטיסיות הידניות ו/או מצויים במערכת הממוחשבת אך אינם עולים בעיון רגיל ברשם המשכונות. דו"ח נתונים אודות מספר רישומי השעבודים ברשם המשכונות מצ"ב **נספח ג' לבקשה**.

נספח ג'

9. תמונת מצב לגבי התנהגותו של המשיב או ליתר דיוק מחדלו במחיקת שעבודים, איננה נכונה. רק לגבי שעבודים הרשומים ברשם המשכונות, מצב דומה נוצר בלשכת רישום המקרקעין. אגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים מנהל מאגר מידע ממוחשב של עסקאות המקרקעין בארץ, כאשר מטרת הרישום עפ"י חוק הוא לשקף את בעלי הזכויות השונות במקרקעין.

10. בית המשפט כבר דן בעבר במסגרת תובענה ייצוגית בחובתם של הבנקים להסיר את רישום השעבודים ללא גביית תשלום ונראה כי המשיב אינו לבד במחדלו למחיקת רישום השעבודים.

11. בשנת 2001, בת.א (ת"א) 2440/00 ארז רוזנבוך נגד בנק לאומי לישראל בע"מ (בש"א 2919/07) (להלן: "עניין רוזנבוך") אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לתובענה ייצוגית נגד בנק לאומי לישראל. התובענה הייצוגית עסקה בגביית עמלה לא חוקית בגין מחיקה של שעבודים. בעניין זה הצדדים הגיעו לפשרה לפיה הבנק ישיב לשבעים אלף מלקוחותיו עמלה שגבה שלא כדין, בסכום המגיע לכדי 15 מיליון ₪. העתק מכתבה המתארת את המקרה הנדון בעניין רוזנבוך מצ"ב **נספח ד' לבקשה**.

נספח ד'

12. בשנת 2003, בת.א (ת"א) 1337/03 יעקב אביסדריס נגד בנק המזרחי בע"מ (להלן: "עניין אביסדריס") אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לתובענה ייצוגית נגד בנק מזרחי. בעניין זה, הצדדים הגיעו לפשרה לפיו התביעה תוכר כייצוגית והבנק ישיב ללקוחותיו את סכומי העמלה שגבה מהם עבור הטיפול בהסרת רישום השעבודים בצירוף הצמדה וריבית מיום החיוב בעמלה. העתק מהכתבה שעוסקת בעניין אביסדריס מצ"ב כנספח ה' לבקשה. נספח ה'

13. בניגוד לתובענות המדוברות, יש להדגיש כי עיקרה של תובענה זו איננו בגיית העמלה על ביטול הרישום שלא כדין, אלא בעיקר בהפרת החובה החקוקה והתחמקות המשיב מחובתו לדאוג להסרת רישום השעבודים, כפי שיפורט להלן.

14. בנוסף, בניגוד לבקשות הנידונות, בבקשה זו ובתובענה הנלוות אליה בית המשפט הנכבד מתבקש להורות למשיב למלא את חובתו החוקית למחיקה בפועל של כל השעבודים אשר עדיין רשומים וזאת למרות שהלקוחות השיבו את ההלוואות או סיימו את השירות שבגינו נרשמו השעבודים, בנוסף להשבת הכספים שהוטל עליהם לשלם בניגוד לדין.

ג. רקע עובדתי:

2. המבקשת 1 תושבת מעלה אדומים, לקוחה של המשיב, אשר נטלה ממנו הלוואה למימון רכישת דירתה ורשמה עבורה משכנתא לטובתו של המשיב.

3. המבקשת, הייתה בעלת הנכס ברחוב רחוב האורן 8/1 במעלה אדומים, הרשום במינהל האזרחי באיו"ש כתיק מנהל מס' 71087389 ובחברה המשכנת "קוטלר עדיקא" כדירה מס' 5 בבית מס' 9 פרויקט "אור אדומים" בגוש 63616 חלקה 74 (להלן: "הנכס"). המבקשת שילמה את מלוא התמורה וקיבלה את ההחזקה בדירה. אישור זכויותיה של המבקשת בנכס מצ"ב כנספח ו' לבקשה.

נספח ו'

4. על מנת לממן את רכישת הנכס נטלה המבקשת מהמשיב הלוואה.

5. על מנת להעמיד את ההלוואה לטובת המבקשת, דרש המשיב כי יירשם שעבוד ברשם המשכונות (ובמרשמים נוספים). לפיכך, ביום 19.6.1996 נרשם משכון על הנכס ברשם המשכונות לטובת המשיב לתקופה של 33 שנים (מס. משכון 1996096174). העתק מדו"ח רישום מקוון ברשם המשכונות מצ"ב כנספח ז' לבקשה.

נספח ז'

6. לפני כשש שנים, החליטה המבקשת ליטול הלוואה מבנק אחר (בנק מזרחי טפחות) ולכן סלקה את ההלוואה עבורה נרשם המשכון במלואה.

7. יצוין כי אין מקום להבחין בין 'סיום טבעי' של משכנתא לבין גרירתה לענין חובתו של המשיב להסרת רישום השעבוד, שכן כאשר לקוח גורר משכנתא ומשיב את חובו על הנכס הראשון חובתו הקוגנטית של המשיב היא להסיר כל רישום על הנכס הראשון, ואין נפקא מינה אם מדובר בסילוק סופי או בגרירה.

8. באוגוסט 2010 החליטה המבקשת למכור את הנכס, והחלה במגעים לקראת עסקת מכר עם משפחת קיסליוק (להלן: "הקונים"). בחוזה המקורי בין המבקשת והקונים הצהירה המבקשת כי הדירה נקייה משעבודים וחובות אחרים פרט למשכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, אותה התחייבה לסלק. למעשה, שני הצדדים שהיו לקראת חתימה על הסכם היו בטוחים כי פרט למשכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות אין עוד שעבודים או רישומים נוספים על הנכס.

9. ערב החתימה על הסכם המכר, וכנוהל שיגרתי שלפני חתימת הסכם, ערכה באת כוחה של המבקשת, עו"ד טלי איתן עיון ברשם המשכונות במטרה למסור לקונים מסמך המעיד על כך כי הנכס נקי משעבודים למעט המשכנתא שלטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ. מכיוון שפרעה את הלוואתה וקיבלה אישור על כך מאת המשיב, המבקשת הייתה בטוחה וסמוכה כי המשיב מילא את מחויבותו על פי חוק והסיר את רישומי השעבודים שנרשמו לטובתו, לבקשתו ועל כן לא היה ספק בידה כי אין על הנכס רישומים ברשם המשכונות לטובת בנק דיסקונט.

10. ואולם, מעיון שנערך במאגר הארצי של רשם המשכונות, בתאריך 25.8.10, ערב חתימת הסכם מכר, נמצא כי נכון לאותו יום עדיין קיים רישום משכון על הנכס לטובת המשיב זאת על אף שחלפו כשש שנים מיום שנפרעה ההלוואה והמשיב היה אמור לדאוג להסיר את הרישום וליידע על כך את המבקשת. העתק מעיון המשכון שנערך ביום 25.8.10 מצ"ב **נספח ח' לבקשה**.

נספח ח'

11. למעשה נוצר מצב שבו היו רישומים על שמה של המבקשת שני רישומי שעבודים (עבור בנק מזרחי טפחות ועבור המשיב), זאת למרות שאת ההלוואה שנטלה המבקשת מהמשיב סילקה המבקשת זמן רב לפני.

12. לצורך העיון ברשם המשכונות שילמה המבקשת 28 ₪, שהינו סכום האגרה הנדרשת עבור עיון במאגרי רשם המשכונות. אותו סכום לא היה נדרש מהמבקשת אילו היה המשיב ממלא את חובתו בדיון, מסיר את רישום השעבוד בסמוך לפירעון ההלוואה ושולח על כך הודעה למבקשת.

13. מאחר והרישום ברשם המשכונות התגלה רק יום לפני חתימת חוזה המכר, היה חשש שמא הקונים ידחו את חתימת ההסכם ואף יסוגו מעסקת המכר. המבקשת נאלצה לשכנע במאמץ רב את הקונים כי אל להם לחשוש, וכי מדובר בהלוואה שנפרעה לפני שנים. בנוסף התחייבה המבקשת להוסיף לחוזה המכר תנאי מגביל לפיו התשלום השני של התמורה יהיה מותנה בהסרת רישום השעבוד עד לתאריך 25.9.2010 לפי דברי המבוא לחוזה וכן סעיף 4ב' לחוזה:

"על הדירה רשום משכון לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בגין הלוואה שסולקה והמוכר מתחייב לסלק את רישום המשכון כמפורט בגוף ההסכם"

"עד ולא יאוחר מיום 25.9.2010 ישלם הקונה למוכר סך של 75,000 ₪ (שבעים וחמישה אלף ₪). תשלום זה מותנה בכך שהמוכר ימציא אישור על סילוק המשכון שלטובת בנק דיסקונט"

העתק מעמודים 1-2 לחוזה המכר מצ"ב כנספח ט' לבקשה.

נספח ט'

14. ביום 26/8/10, דהיינו מיד לאחר חתימת הסכם המכר, פנתה באת כוחה של המבקשת לנציגי המשיב ביקשה להסיר את רישום השעבוד ואף צרפה העתק מעיון המשכון שערכה. זאת למרות שכמובן לא הייתה מחויבת בכך אולם רצתה לקדם את הסרת רישום השעבוד במהירות האפשרית, בשל המצב הדחוק שנקלעה אליו המבקשת. ברי היה לב"כ המבקשת כי מרשתה נקלעה למרוץ זמן להסרת השיעבוד והכל בשל מחדלי המשיב. העתק מפנייתה של באת כוח המבקשת ביום 26.8.10 מצ"ב כנספח י' לבקשה.

נספח י'

15. מכיוון שלא קיבלה מענה לפנייתה, בתאריך 2.9.2010 פנתה באת כוחה של המבקשת פעם נוספת אל המשיב, הפעם למחלקת מעקב וביטחונות. כמו כן, צרפה לפנייתה את תוצאות העיון ברשם המשכונות. העתק מפנייתה של באת כוח המבקשת ביום 2.9.2010 מצ"ב כנספח י"א לבקשה.

נספח י"א

16. בתאריך 6.9.10 טרם התקבל מענה לפנייתה של המבקשת, לכן פנתה באת כוחה באמצעות מכתב פעם נוספת. העתק מהמכתב שנמסר ביום 6.9.2010 מצ"ב כנספח י"ב לבקשה.

נספח י"ב

17. בתאריך 7.9.10 עדין לא התקבל מענה לפנייתה, ולכן פנתה באת כוח המבקשת באופן טלפוני ושוחחה עם נציגת השירות של המשיב. הנציגה טענה כי כאשר ההלוואה מסתיימת בזמן שנקבע בהסכם המקורי הבנק דואג להסרת רישום השעבוד, אולם כאשר הלקוח מסלק את ההלוואה מוקדם יותר המשיב נוהג לשלוח את המסמכים הדרושים להסרת השעבוד ישירות ללקוח. ב"כ המבקשת שאלה את הנציגה באם מסמכים בדבר ביטול המשכון נשלחו למבקשת בעת שנפרעה ההלוואה ובבדיקה שערכה הנציגה היא אישרה לב"כ המבקשת כי על פי הנתונים שבידה, מסמכי ביטול רישום משכון **מעולם לא הונפקו** בעת שנפרעה ההלוואה. המסמכים לביטול רישום המשכון הונפקו לראשונה רק לאחר פניית ב"כ המבקשת ביום 5.9.10 ונשלחו בדואר באותו יום. העתק מתמליל השיחה בין באת כוח המבקשת ונציגת המשיב מיום 7.9.2010 **מצ"ב כנספח י"ג לבקשה.**

נספח י"ג

18. דברי הנציגה אינם תואמים את דברי החוק המטיל את החובה להסרת השעבודים באחריותו הבלעדית של הבנק, מבלי שהלקוח יאלץ לפנות אליו ביוזמתו או לדאוג למסירתם של מסמכים אלו או אחרים. על פי דברי החוק, הבנק אמור ביוזמתו לפנות את המרשמים הרלוונטיים בהם דרש כי יירשם שיעבוד לטובתו ולדאוג כי יוסרו סופית. כך או כך, המסמכים ובהם אישור לביטול המשכון לא הונפקו ולא נמסרו לידי המבקשת והרישום לא הוסר וזאת על אף שההלוואה כבר פקעה.

19. ביום 15.9.2010 ולאחר שלא קיבלה דבר וחצי דבר בדואר, פנתה באת כוחה של המבקשת פעם נוספת וציינה כי לא קבלה את המכתב והיא מבקשת לשלוח אותו שוב לאלתר. בימים שלאחר מכן, מכיוון שטרם קיבלה מענה פנתה באת כוחה של המבקשת אף פעמים נוספות. העתק מסיכום השיחות ממיום 15.9.2010 ואילך **מצ"ב כנספח י"ד לבקשה.**

נספח י"ד

20. בתאריך 20.9.10 ערכה המבקשת עיון נוסף ברשם המשכונות. להפתעתה גילתה כי לא עזרו פניותיה וכן רישום המשכון עדין קיים. העתק מעיון המשכון שנערך ביום 20.9.10 **מצ"ב כנספח ט"ו לבקשה.**

נספח ט"ו

21. משנאשה ב"כ המבקשת מהתנהלות נציגי המשיב, עמדה על כך שיאפשרו לה לשוחח עם הלשכה המשפטית של הבנק. רק בעקבות התערבותה של עו"ד דנית אפל מנהלת הלשכה המשפטית, הוכנו מסמכי ביטול המשכון בשנית במקום אלו שנשלחו בדואר אך משום מה לא הגיעו לידי ב"כ המבקשת.

22. רק ביום 3.10.10 הגיעו המסמכים בדואר פנימי לסניף בנק דיסקונט בירושלים. ב"כ המשיב עו"ד דנית אפל הודיעה לב"כ המבקשת כי אם היא רוצה שהמשכון יבוטל באותו יום הרי שאז תאלץ היא לשלוח שליח מטעמה. העתק מהמסמכים הנדרשים לביטול המשכון מצ"ב כנספח ט"ז לבקשה. יצוין כי התאריך הנקוב על המסמכים הינו 31.8.2010, אולם בפועל הגיעו המסמכים לידי באת כוחה של המבקשת רק כחודשיים לאחר מכן.

נספח ט"ז

23. בשל החשש להפרת הסכם המכר, מימנה המבקשת שליח מטעמה לנטילת מסמכי ביטול המשכון והמצאתם לידי רשם המשכונות, כאשר המבקשת נאצלה לשאת בעלויות. עבור המשלוח שילמה המבקשת 120 ₪.

24. לא עזרו פניותיה הרבות של באת כוח המבקשת ועל אף העובדה שהמבקשת פרעה את הלוואתה אף טרם המועד שנקבע, המשיב בניגוד גמור לאמור בחוק, בנהלי בנק ישראל ובהתחייבויותיו למבקשת לא הסיר את רישום השעבוד על הנכס, וזאת לאחר תקופה ארוכה בהרבה מ-60 יום המוגדרת בחוק. לא רק שהמשיב הפר את חובתו במועד שהיה אמור להסיר את רישום השעבוד, אלא שבמקום למהר ולתקן את העוול שנעשה, גם לאחר הפניות התמהמה המשיב במילוי חובתו.

25. לא רק שהדבר פגע הן בשמה הטוב של המבקשת מחדלו של המשיב פגע גם ברציפותה של עסקת המכר, וכן בקונים, שהיו אמורים לקבל לידיהם נכס נקי משעבודים. הקונים סמכו תחילה על הצהרותיה של המבקשת, שהתבססו על ההנחה כי עם סילוק ההלוואה המשיב יסיר את רישומי השעבודים, והיו בטוחים וסבורים כי נכסם נקי מכל רישום ולאחר מכן סמכו על כך שהמבקשת תצליח להסיר את רישום השעבוד במועד שנקבע לכך, אולם המשיב הכשיל את צעדיה במילוי המטרה. יתרה מכך, הקונים לא יכלו ליטול הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה של המבקשת כל עוד לא הוסר השיעבוד שהטיל המשיב ולפיכך התעכבו תשלומי התמורה בגין הסכם המכר.

26. למעשה, במשך יותר מ-6 שנים היה רשום על שמה של המבקשת שעבוד על אף שהיא סילקה את ההלוואה כדין. המבקשת אפילו לא יכלה לדעת למי היה חשוף המידע ומעבר לפגיעה בשמה הטוב יכול היה הדבר להשפיע על גורמים נוספים ולגרום לה נזקים, כגון דירוג אשראי וכדומה.

27. רק ביום 3.10.10 הוסר רישום השעבוד ברשם המשכונות, וזאת זמן רב לאחר שהיה אמור להיות מוסר על ידי המשיב ורק לאחר שהמבקשת ובאת כוחה פנו למשיב בעצמן, דאגו להשגת המסמכים, וכן המבקשת נטלה על עצמה את התשלומים הכרוכים

בהנפקת המסמכים השונים ומימון שליח מטעמה לבצע את ביטול המשכון מיד עם קבלת המצאת המסמכים לידיה.

28. אילו לא הייתה פונה המבקשת ודורשת להסיר את רישום השעבוד בעצמה, רישום השעבוד היה נותר בעינו למשך עשרות שנים נוספות, וליתר דיוק עד לשנת 2029! וזאת למרות שהמבקשת פרעה את הלוואתה מזמן.

29. מעבר לכך, בניגוד לאמור בסעיף 9א(ג) המטיל את התשלומים הכרוכים בהסרת רישומי השעבודים על הבנק, נאלצה המבקשת לשלם עבור עיון משכון ברשם המשכונות וכן עבור מיוחד עבור עורך דינה לצורך הטיפול בהסרת השעבוד על סך 475 ₪ [כולל מע"מ] שהינו כמחצית מ970 ₪ כולל מע"מ שהינו שכ"ט מינימאלי של לשכת עורכי הדין לטיפול במחיקת משכנתא על ידי עורך דין. כמו כן, נאלצה המבקשת להשקיע מזמנה ומרצה על מנת לטפל בהסרת רישום השעבוד ולפנות למשיב ביוזמתה, על אף שהחוק מטיל עליו חובה זו מבלי שתצטרך לעשות כן.

30. התנהלות זו פגעה בשמה הטוב של המבקשת, גרם לה לטרחה ולעגמת נפש, עקבה את עסקת המכר של הנכס וכן גרמה למבקשת להוצאות הן של אגרות עיון משכון והן של שכר טרחת עורך דין.

31. לסיכום, נזקה האישי של המבקשת שנגרם כתוצאה ממחדלו של המשיב מוערך באופן הבא :

עיון ברשם המשכונות*2	56 ₪
שכר טרחה	475 ₪
זמן, טרחה ומאמץ	50 ₪
שליח לרשם המשכונות	120 ₪
פגיעה במוניטין, עיכוב העסקה עם הקונים	50 ₪
פגיעה בקניין	100 ₪
סך הכול	<u>851 ₪</u>

ד. הטיעון המשפטי

הפרת חובה חקוקה

חוק הבנקאות

32. לפי סעיף 9א לחוק הבנקאות שירות לקוח: [ההדגשות שלי א.פ.]:

"(א) פרע לקוח, בעצמו ולא באמצעות ערב, את כל חיוביו שלהבטחתם נוצרו שעבודים, יבטל התאגיד הבנקאי את השעבודים ואם הנכסים ששועבדו נמצאים בחזקתו, יעמידם לרשות הלקוח או הממשכן תוך שבעיים מיום הפרעון; היה השעבוד משכנתה או משכון רשום, יגיש התאגיד הבנקאי, תוך 30 ימים מיום הפרעון, הודעה על מחיקת השעבוד למי שאצלו הוא נרשם; היה התאגיד הבנקאי בנק למשכנתאות כמשמעותו בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981, רשאי הוא להגיש את ההודעה האמורה תוך 60 ימים מיום הפרעון.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו כל עוד לא נפרעו כל חיוביו של הלקוח המובטחים על ידי אותם שעבודים; היה החיוב שנפרע מסוג חיוב מתחדש, יבוטלו השעבודים רק אם הלקוח ביקש לבטלם, והמועד שבו הגיעה בקשתו לסניף התאגיד הבנקאי שבו התנהלו חיוביו ייחשב כיום הפרעון לצורך המועדים האמורים בסעיף קטן (א).

(ג) הוצאות מחיקת רישום משכנתה או משכון כאמור יחולו על התאגיד הבנקאי."

33. לצורך הבטחת החזר ההלוואה או כל שירות אחר הדורש בטוחה, רושם המשיב בכל גוף שבו מתנהל רישום והתאפשר רישום -שעבוד. לפיכך, יתכנו מספר גופים אשר השעבוד על הנכס רשום אצלם במקביל: (1) רשם המשכונות (2) חברות משכונות (3) מינהל מקרקעי ישראל (4) לשכת רישום המקרקעין, וכן גופים נוספים כגון ההסתדרות הציונית, עמידר, רשם האגודות השיתופיות וגופים נוספים המנהלים רישומים. מן האמור בחוק נובע כי חובתו של המשיב היא להודיע על הסרת רישום השעבוד בכל אחד מהגורמים הרלוואנטיים ומבלי לדרוש כל תשלום עבור טיפול זה.

34. יודגש כי מילות החוק מעידות על כך כי אין כל אבחנה בין סוגי המרשמים השונים ו/או סוגי השעבודים לעניין חובתו של המשיב להסירן עם פירעון ההלוואה שלשמה הם נמסרו. הדבר נובע בבירור מאופן הביטוי הכללי של החוק: " **יבטל התאגיד הבנקאי את השעבודים**". כמו כן, ממטרת החוק אין מקום להבדיל בין רישום זה או אחר וכן אחריותו של המשיב למחוק את רישומי השעבודים שנרשמו לטובתו הינה גורפת.

35. המשיב הינו בנק למשכנתאות, ולפיכך חובתו בדיון מיום שנפרע החוב לזכותו, להעביר הודעה על הסרת רישום השעבוד שהוטל על הנכס לכל גורם אשר השעבוד נרשם אצלו ולדאוג להסרתו וזאת תוך 60 יום מיום פירעון החוב.

36. החיוב אשר התחייבה אליו המבקשת אינו חיוב מתחדש, אלא חיוב אשר נועד להסתיים עם פריעת ההלוואה. לפי סעיף 9א(ב) ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח",

כאשר מדובר בחיוב מסוג חיוב מתחדש השעבוד יבוטל רק לבקשת הלקוח. מכאן נובע כי כאשר מדובר בחיוב רגיל האישור יוסר גם מבלי שהלקוח יידרש לבקש זאת.

37. כאמור, החובה בחוק אינה מעמידה כתנאי את בקשתו של הלקוח להסיר את הרישום, אלא מדגישה כי החובה לכך מוטלת על התאגיד הבנקאי.

38. בנוסף, מלשון החוק ברור כי לא די בהודעה ללקוח על סילוק ההלוואה והסרת השעבוד (אף שגם זו לא נעשתה במקרה של המבקשת) אלא חובתו של הבנק, לאחר שנפרעה ההלוואה להודיע לכל הגורמים אצלם רשומה ההלוואה ולדאוג להסרת השעבודים וזאת ביוזמתו ובאחריותו הבלעדית. ודוק, ההודעה חייבת להתרחש תוך 60 יום אך בהודעה לא די, על המשיב לוודא כי השעבוד בוטל – כלשונו של הרישא לסעיף 9א:

”יבטל התאגיד הבנקאי את השעבודים”.

נהלי בנק ישראל

39. לפי סעיף 15ג (ב) ל”נהלי בנק ישראל”:

”ב) לאחר ביצוע פירעון מלא של ההלוואה, ימסור התאגיד הבנקאי ללווה, תוך חמישה ימי עסקים, אישור סילוק בו יכתב כי הלווה פרע את מלוא ההלוואה, וכי אין לתאגיד הבנקאי אינטרס בנכס המשועבד, ככל שכך המצב וכי התאגיד הבנקאי מחויב לבטל את השעבודים בגין ההלוואה תוך פרקי הזמן המפורטים בסעיף 9א לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ”א – 1981. נפרעה ההלוואה באמצעות שיק במטבע חוץ, יוארך המועד האמור לששה עשר ימי עסקים.

ג) מבלי לגרוע בכלליות האמור בסעיף קטן (ב), בנסיבות בהן הפירעון בוצע באמצעות תשלום במזומן או באמצעות העברה בנקאית, והלווה המציא לתאגיד הבנקאי אסמכתא המעידה על ביצוע התשלום, ימסור התאגיד הבנקאי ללווה אישור סילוק הלוואה, לא יאוחר משני ימי עסקים ממועד מסירת האסמכתא.”

40. נהלי בנק ישראל מוסיפים על החובה ב”חוק הבנקאות שירות ללקוח” ומדגישים את חשיבותה. מעבר לחובתו של הבנק להודיע על הסרת רישום המשכון לכל הגורמים הרלוואנטיים, חובתו להודיע ללקוח אשר שעבודו הוסר על כך ועל מחויבותו לבטל את השעבוד בקרב אותם גורמים.

41. בפועל, המשיב לא מילא אף את חובתו על פי נהלי בנק ישראל ולא הודיע למבקשת באופן מלא וברור על מחויבותו שלו להסיר את רישום המשכון וכל שעבוד אחר, זאת תוך הפרה של הנהלים להם הוא מחויב בהיותו תאגיד בנקאי.

42. גם לו יטען המשיב כי הוא הודיע ללקוח על ביטול השעבוד ומסר לידי את הודעת ביטול השעבוד, חובתו אינה מסתכמת בכך ואין בכך די. לשון החוק מעידה בברור כי חובתו של בנק הרושם שעבוד על נכס להודיע לגורם שאצלו הוא נרשם ולדאוג להסרתו של השעבוד באופן סופי ואין בהודעה ללקוח כדי להעלות או להוריד מחובתו זו.

43. מעבר למחויבותו הקוגנטית של הבנק להסיר את רישום השעבוד תוך זמן קבוע מעת פירעון ההלוואה אשר לגביה אין כלל ספק, הדבר מתבקש מעקרונות הצדק וההיגיון העסקי המכתיב כי חובתו של מי שרשם שעבוד על נכס לטובתו יהיה אחראי להסרתו. מאחר שהמבקשת מלאה את כל התחייבויותיה כלפי המשיב, אין ספק כי חובת היושר החלה על תאגיד בנקאי, מחייבת את המשיב בתמורה למלא את התחייבויותיו ולדאוג להסרתו המוחלטת של רישום משכון אשר נרשם עבורו ולבקשתו.

44. ויובהר כי נהלי בנק ישראל מחייבים את הבנקים להסיר את רישומי השעבודים מכל סוג שהוא (ובזאת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, בחברות המשכונות וכו') מבלי להבחין בין סוגי הרישומים וזאת בקביעה הכללית: "וכי התאגיד הבנקאי מחויב לבטל את השעבודים בגין ההלוואה תוך פרקי הזמן המפורטים בסעיף 9א לחוק הבנקאות".

חוק המשכון ותזכיר הצעת חוק המשכון

45. בסעיף 15 לחוק המשכון תשכ"ז – 1967 נקבע:

"(א) חדל החיוב, יפקע המשכון.

(ב) פקע המשכון, רשאי החייב לדרוש החזרת המשכון אם הופקד בידי הנושה או בידי שומר מטעם הנושה; נרשם המשכון, רשאי החייב לדרוש מחיקת הרישום".

46. כאמור, במקרה דנן מעבר לחוק המשכון, קיימת הוראה ספציפית ב"חוק הבנקאות שירות ללקוח" המסדירה עניין זה אלא שהמשיב פשוט איננו מבצעה!

47. מדברי החוק עולה בברור כי עם סילוק החיוב עבורו נרשם המשכון יפקע המשכון. משמעות פקיעת המשכון, בין היתר, הינה הסרת כל התיעודים אשר מאשרים כי המשכון אינו קיים עוד. כמו כן מלשון החוק, המאפשר לחייב לדרוש את מחיקת הרישום עולה כי האחריות להסרת הרישום אינה באחריות הלקוח אלא באחריות הגוף אשר עבורו הוא נרשם.

48. מהוראות סעיף 9א ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח" [ההוראה החלה על משכונים לטובת בנקים] לא עולה שום דרישה כי הסרת הרישום תהיה כרוכה בבקשתו של הלקוח. ואילו סעיף 15 לחוק המשכון מורה כי זכותו של הלקוח לדרוש ממי שעבורו נרשם המשכון למחוק אותו ומכאן שחובתו של המשיב להיענות לדרישה ללא תנאים נוספים, על אחת כמה וכמה לאחר שהלקוח דורש זאת.

49. כפי שהוזכר לעיל, "חוק הבנקאות שירות ללקוח" הוסיף על דרישות חוק המשכון והחיל חובה קוגנטית על הבנק לדאוג לסילוק המשכון בעצמו. הוראה זו טומנת בחובה את ההבנה כי חובתו של הבנק לדאוג להודיע לכל הגורמים אשר השעבוד נרשם אצלם

על חובתם להסיר את הרישום ולדאוג להסרת הרישומים באופן סופי, זאת באופן עצמאי וביוזמתו מבלי שהלווה יצטרך לדרוש זאת.

50. בסעיף 28 (פקיעת המשכון) לתזכיר הצעת חוק המשכון התש"ע – 2010 (להלן: "הצעת חוק המשכון") נקבע:

"(א) חדל החיוב, יפקע המשכון.
(ב) פקע המשכון, חייב הנושה להחזיר את המשכון אם הופקד בידי הנושה או בידי שומר מטעם הנושה תוך שבועיים מיום שהחיוב חדל; נרשם המשכון, חייב הנושה למחוק את הרישום תוך 30 ימים מיום שהחיוב חדל."
שהחיוב חדל.

51. בדברי ההסבר להצעת חוק המשכון נכתב (להלן: "דברי ההסבר") [הדגשות שלי א.א.]:

"סעיף 15(ב) לחוק הקיים מעניק לחייב את הזכות לדרוש מהנושה לבצע את הפעולות הנדרשות כתוצאה מפקיעת המשכון. בסעיף קטן (ב) מוצע להטיל ישירות חובה על הנושה לבצע פעולות אלה, זאת מאחר שהניסיון מלמד שבמקרים רבים החייבים לא עומדים על זכותם אלא כאשר הם מעוניינים למכור את הנכס שעדיין רשום עליו משכון או שהם מעוניינים למשכן אותו שובץ הטלת חובה על הנושה משמעה גם שההוצאות הכרוכות במילוי החובה תהיינה מוטלות על הנושה. מעבר לכך שההוראה המוצעת באה להגן על החייבים, יהיה בכך גם כדי לגרום למחיקת משכונות ישנים מהמרשם, וכך לסייע לשמרו עדכני."

52. מהצעת חוק המשכון נובע כי המחוקק נתן את דעתו אודות התופעה ההולכת וגוברת של הפרת מחויבותם של הבנקים להסיר את המשכונות הנרשמים לטובתם, כפי שנובע מסעיף 9א ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח". מגמתו של המחוקק היא להרחיב את חוק המשכון תוך הדגשת החובה של הנושה למחיקת הרישום.

53. לא בכדי הציע המחוקק להטיל את חובת הסרת רישום השעבוד דווקא על הנושה. בחוק את ההוראות ב"חוק הבנקאות שירות ללקוח", וכן בהצעת חוק המשכון ראה לנגד עיניו המחוקק הן את טובת החייב והן את החשיבות שבעדכון המרשם.

1. ראייה נוספת למטרת החוק ניכרת ממקורו ההיסטורי. סעיף 9א' לחוק הבנקאות שירות ללקוח הינו בן בנו של סעיף 12א לפקודת הבנקאות 1941 סעיף אשר הוכנס לפקודת הבנקאות בשנת 1979 מתוקף תיקון מס' 8 לחוק המקרקעין. לשונו של החוק הינה:

"1. (א) בנק שרשומה לזכותו משכנתה על מקרקעין (בסעיף זה – לרבות משכון זכות למקרקעין) והוא קיבל פירעון החוב שלהבטחתו נרשמה המשכנתה וכל תשלום אחר המגיע לו בהקשר לאותו חוב, יגיש לרשם המקרקעין או לרשם המשכונות, לפי העניין, תוך תשעים יום מיום הפירעון כאמור, בקשה לבטל את רישום המשכנתה; הוצאות ביטול הרישום יחולו על הבנק.
(ב) נפרע החוב כולו או מקצתו בידי ערב, יבקש הבנק את הסכמת הערב לביטול הרישום תוך שלושים יום מיום הפירעון, ואם ניתנה הסכמת הערב, יגיש הבנק את בקשתו לפי סעיף קטן (א) תוך תשעים יום מיום קבלת ההסכמה.
(בנק העובר על הוראות סעיף זה, דינו – קנס 30,000 לירות."

2. קיבל בנק אחרי יי בטבת תשכ"ט (31 בדצמבר 1968) ולפני פרסומו של חוק זה, פירעון חוב שלהבטחתו נרשמה משכנתה לזכות הבנק וטרם בוטל רישומה, יפעל הבנק כאמור בסעיף 21א לפקודה תוך שנה מיום הפרסום או תוך תשעים יום מיום הסכמת הערב, לפי העניין, ולעניין זה יבקש הבנק את הסכמת הערב תוך שנה מיום הפרסום"

העתק מנוסח החוק מצ"ב כנספח י"ז לבקשה.

נספח י"ז

2. הננו רואים כי כבר בראשית שנת 1979 החוק מחייב את התאגיד הבנקאי לסלק את השעבוד בעצמו תוך 90 יום מיום הפירעון וכי הוצאות ביטול הרישום יחולו על הבנק. יתירה מזאת סעיף ג' קובע קנס של 30,000 לירות על כל שעבוד שלא בוטל כאמור. ובנוסף, קובע החוק כי בסעיף 2 כי החובה תחול אף באופן רטרואקטיבי על רישומים שנעשו בעבר עד לשנת 1968! [המבקשת אף שומרת על זכותה לטעון כי יתכן וסעיף זה חל על כל השעבודים שלא הוסרו עד לשנת 1994 ועל כן יתכן והמשיב אף חב בקנסות כבדים].
3. לאור זאת, ברור כי הוספת סעיף 9א לחוק הבנקאות שירות ללקוח בשנת 1994 לא הייתה בגדר חידוש אלא העבירה את הסעיף הרלבנטי לחוק הבנקאות שירות ללקוח מפקודת הבנקאות, תוך צמצום המניין מ-90 יום ל-30 יום לבנק רגיל ו-60 יום לבנק למשכנתאות (יתכן והשינוי הוכנס כדי להקל על מעבר בין בנקים).
4. אבל עצם חיוב הסרת השעבוד קיים כבר משנת 1979 ומטרתו ברורה: אם לקוח סילק הלוואה ברור שעל הבנק לסלק את השעבוד רציונאל זה היה קיים מאז ועד עולם, גם בחוק המשכון.

הפרת החוק על ידי המשיב

54. הפרת החובה להודיע על מחיקת השעבוד במרשם ולמחיקתו בפועל, מעבר לכך שהיא מהווה הפרה על פי חוק, מביאה לשתי תופעות שאינן רצויות: ראשית, על פי האמור בחוק ועל פי התחייבויותיו של המשיב, הלקוח סבור שהשעבוד על שמו נמחק, ועם זאת בפועל הרישום נותר שריר וקיים. בנוסף, נוצר פער בין מצב הדברים בפועל לבין הרישום, ולמעשה ישנם שעבודים רשומים למרות שכבר הוסרו. כתוצאה מכך, כל אחד שבדק את הרישום על הנכס יכול לקבל מידע שגוי.
55. מטרתו של החוק היא אמנם לתת מסגרת זמנים קבועה ולמנוע מצבים מיוחדים של שיהוי בהליך הסרת רישום השעבוד, אולם ברור כי משתמעת ממנה חובתו של הבנק לפעול להסרת הרישום עד אשר ישלים את המלאכה ולא להסתפק בהודעה בלבד.

56. לשם ההשוואה, כאשר הבנק בודק נתונים לשם קביעת מתן הלוואה ורישום משכנתא, הדבר כרוך בתהליך ארוך ובבדיקת נתונים מדוקדקת. הבנק אף מקציב לצורך וידוא סיום תהליך הרישום מחלקה מיוחדת (מחלקת ביטחונות). **אותה דקדקנות ומסירות ראוי שתהא נתונה למילוי חובתו של הבנק להסרת רישום השעבוד על הנכס שכן הוא עצמו דרש את רישומו.** אף ראוי היה כי המשיב יקים מחלקה מיוחדת אשר תתחקה ותבדוק האם בכל הלוואה שסולקה סולקו השעבודים.

57. מעבר לכך, לאחר שלקוח רושם שעבוד על נכס שנרכש, הבנק דורש כי כעבור תקופה מסוימת הנכס יועבר על שמו של לוקח ההלוואה (לרוב תוך תקופה של 6 חודשים). כאשר הלוקוח מתמהמה במילוי חובתו זו הבנק שולח לו הודעות וגובה כסף עבורן עד אשר הוא מקיים את חובתו להעביר את הנכס על שמו. מכאן נובע כי יש למשיב את האמצעים לעקוב ולבדוק בדקדקנות את פרטי הנכס והשעבודים של לקוחותיו והוא עושה זאת כאשר הדבר לטובתו. לעומת זאת, כאשר מדובר בשירות לטובת הלוקוח המשיב מתחמק מחובתו ואינו משקיע משאבים באיתור שעבודים הרשומים שלא כדין ומחיקתם.

רישום שעבודים לתקופה ארוכה מההלוואה

58. רישום שעבוד לתקופה ארוכה שתקופת ההלוואה, כפי שנוהג המשיב לעשות, סותר בברור את הוראת החוק והן את מטרתו כפי שנובע מדברי ההסבר להצעת חוק המשכון.

59. כאמור, לפי נתונים של בנק ישראל, נמצא כי אורך החיים הממוצע של משכנתא בישראל הינו כ-10 שנים בקירוב. לדו"ח מידע שוטף של בנק ישראל אודות מאפייני משכנתאות בישראל **ראה נספח ב' לבקשה**. מכאן נובע שרישום משכנתא לתקופה של 33 שנים לדוגמא, נועד מלכתחילה להישאר רשום זמן רב לאחר שהלוואה עבורו כבר סולקה, ועל כן בהצעת חוק המשכון, הוצע להגביל את תקופת השעבוד ל-25 שנים.

60. כפי שנובע מדברי ההסבר המצורפים להצעת חוק המשכון ומלשון סעיף 9א ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח", וכן מנהלי בנק ישראל, ישנה חשיבות להסרת רישום השעבוד בזמן פירעון החוב ולא יאוחר מכך, הן לטובת החייב והן לטובת עדכון הרישום.

61. ריבוי עסקאות המכר במקרקעין וחילופי הבעלות במקביל לריבוי רישומי שעבודים לתקופה כה ארוכה, עלולים להביא לכך שבעוד מספר לא רב של שנים ירבצו על רוב הנכסים רישומים רבים שכבר אינם אקטואליים. במקביל, על שמם של הלקוחות יוותרו רישומים רבים בעבור הלוואות שנטלו ופרעו לפני עשרות שנים.

62. באופן פעולה זה של המשיב, ובעיקר נוכח מחדלו בעניין הסרת רישומי השעבודים עם סיום ההלוואה, יש כדי להביא לעומס רב על המערכת, לפגוע בשמם הטוב של הלקוחות ולהפוך את המרשם לבלתי עדכני ובלתי יעיל בעליל. יתירה מזאת, יתכנו מקרים בהם "המשועבדים" ילכו לעולמם ויטען על ידי המשיב כי השעבוד לא סולק.

הפרת הסכם והטעייה

63. מעבר לחובה המוטלת על המשיב על פי חוק ועל פי נהלי בנק ישראל, הסכם ההלוואה בין המבקשת למשיב מוסכם בחוזה ביניהם.

64. על אף שהמשיב מקנה לעצמו בהסכם סמכויות רחבות מאוד לרישום השעבודים בהסכם, באף מקום בהסכם המשיב לא טרח לציין באופן מפורש כי הוא מתחייב להסיר את רישום השעבוד, ועם זאת יש לפרש את ההסכם לאור ההוראות הקוגנטיות בחוק ולאור המנהג הקובע כי עם סילוק ההלוואה יסיר המלווה את השעבוד וידאג למחוק את רישומו בכל מקום שבו הוא רשום.

65. בניגוד גמור להתחייבותו, המשיב לא הסיר את רישום המשכון על שמה של המבקשת, וזאת לאחר שעבר המועד שהתחייב אליהם ולמרות שהמבקשת החזירה את ההלוואה במלואה אלא לאחר שביקשה זאת. כמו כן, לא הודיע למבקשת על הסרת השעבוד או על סילוק חיוביו, כפי שמחויב על פי נהלי בנק ישראל.

66. לפי סעיף 3 ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח" :

"לא יעשה תאגיד בנקאי - במעשה או במחדל, בכתב או בעל-פה או בכל דרך אחרת - דבר העלול להטעות לקוח בכל ענין מהותי למתן שירות ללקוח (להלן - הטעיה)"

67. על פי סעיף 3 ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח" יראו עניינים אלה כמהותיים :

- (1) המהות והטיב של השירות
- (2) מועד מתן השירות
- (3) התשואה והתועלת שניתן להפיק מהשירות"

68. המשיב הטעה את המבקשת, על ידי התחייבותו עימה, להאמין שכאשר תפרע את מחויבותה כלפיו, זה ימחק את רישום השעבוד על נכסה.

69. למעשה, לכל לקוח שפורע את הלוואתו, כל עוד לא נאמר לו אחרת, יש לו יסוד סביר להאמין כי המשיב יפעל בהתאם להוראות החוק וכפי שמקובל ויסיר את רישומי השעבודים מייד לאחר פירעון ההלוואה.

70. יש לציין כי מרבית הלקוחות אינם מצויים בהליכים ואינם מודעים למשמעות הרישום על הנכס ופעמים רבות כאשר הבנק מודיע להם כי השעבוד יוסר הם מסתפקים בהודעה זו ואינם מודעים לעובדה שיש צורך בהסרת הרישום באופן מפורש.

71. עם זאת, אין בכך כדי להמעיט בחשיבותו של הסרת הרישום במועד הקבוע בחוק. נהפוך הוא – הלקוח לרוב נתקל בבעייתיות שבקיום רישום השעבוד על הנכס כאשר הוא מעוניין לבצע עסקה לגבי הנכס או להעביר את המשכנתא לנכס אחר או לחילופין, כאשר אדם אשר מעוניין במידע אודותם או אודות הנכס.

72. הרישום מקבל משנה תוקף במצבים בהם הלקוח מעוניין לדוגמא למכור את דירתו. במצב כזה המוכר שהוטעה לחשוב שרישום שעבודו יוסר מייד לאחר שיפרע את הלוואתו, משוכנע שאין שיעבוד רשום על הנכס. כאשר הקונה בודק את רישום הנכס, רק אז נודע לראשונה הן למוכר והן לקונה על הרישום הקיים.

73. הרישום פוגע באמינות המוכר שלא הודיע על הרישום הקיים בעיקר כאשר זה אינו מודע לקיומו של הרישום בשלב המו"מ. כמו כן, עלול לפגוע ברצף המו"מ בהליך המכירה ולעכב את העסקה. מיותר לציין את עוגמת הנפש הנגרמת במקרה כזה לשני הצדדים לעסקה ולעיתים אף נזקים ישירים.

הטלת הוצאות הכרוכות בהסרת רישום השעבודים

74. המבקשת נאלצה לשאת בכל ההוצאות הנלוות להסרת רישום השעבוד ביניהם המצאת מסמכים הכרוכים בתשלום (למשל: הנפקת דו"ח עיון ברשם המשכונות טרם הסרת רישום השעבוד ואחריו שהם סך הכול 56 ₪) ושכר טרחת עו"ד עבור הטיפול בהליך ודמי משלוח עבור העברת המסמכים לרשם המשכונות וזאת בנוסף לזמן ולהשקעה הכרוכה בהליך.

75. בכך הפר משיב את ההוראה בסעיף 9א(ג) ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח", לפיו הוצאות הטיפול בהסרת הרישום יוטלו על התאגיד הבנקאי בלבד.

76. יש להדגיש כי את המסמכים שהמצאתם כרוכה בתשלום המשיב דורש בעצמו על מנת להשלים את הטיפול בהסרת רישום השעבוד, ועם זאת הלקוחות הם אלו שנאלצים לשלם עבורם. כל זאת כאמור, בניגוד מוחלט לאמור בסעיף 9(ג) לחוק הבנקאות הקובע כי כל ההוצאות עבור מחיקת רישום משכנתא יחולו על התאגיד הבנקאי.

קיום הזכות

77. מן האמור לעיל עולה כי הן מכוח סעיף 9א' לחוק הבנקאות והן על פי נהלי בנק ישראל, קיימת ללקוח זכות כי עם פירעון הלוואותיו הבנק ימחק בעצמו את רישומי שעבודיו.

78. זכות זו קמה תוך 60 יום מיום פירעון ועד אשר הרישום מוסר מכל רישום שהוא ובמילים אחרות חובתו של הבנק להסרת רישום השעבוד לא פוקעת עד אשר הרישום נמחק מן המרשם. כל עוד הרישום קיים, קיימת ללקוח זכות תביעה כלפי הבנק להסירו.

79. זכות זו נובעת בן היתר מייחודו של המרשם – הרישומים הנידונים פתוחים לעיני כל ומשמעותם תקפה כל עוד לא הוסרו באופן רשמי. על כן, עצם קיומו של המרשם שלא כדין מניבה את זכותו של מי שהמרשם על שמו לתבוע את מי שאחראי לכך.

80. לפיכך, זכותם של המבקשת וכן של יתר חברי הקבוצה לתבוע את הסרת הרישומים ואת השבת ההוצאות שנאלצו לשאת עבור הסרתו עומדת בעינה כל עוד נותר רישום השעבוד לאחר שההלוואה נפרעה.

81. יתרה מזאת, זכות זו קיימת גם מבלי שיצטרך הלקוח לפנות בעצמו לבנק ולדרוש אותה ועל כן גם אם לא פנה הלקוח לבנק זכותו שרירה וקיימת ולא ישמעו טענות שינוי כלפי שימוש בזכותו הקוגנטית להסרת רישום שעבודיו שאינם בתוקף.

82. יתר על כן, נציין כי חלק מחברי הקבוצה ובהם המבקשת לא היו מודעים לעובדה כי רישומי השעבודים עדין קיימים והיה להם יסוד סביר להניח כי המשיב מילא את חובתו והסיר אותם עם פירעון ההלוואה. על כן, גם אם יטען המשיב כי חלה ההתיישנות בעניין זה – לפי סעיף 8 לחוק ההתיישנות:

”נעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה, מסיבות שלא היו תלויות בו ושאינן בזהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן, תתחיל תקופת ההתיישנות ביום שבו נודעו לתובע עובדות אלה.”

83. לכן מרוץ ההתיישנות חל רק עם היוודע ללקוח על קיום הרישום ומרוץ זה מתחיל מחדש בכל פנייה של הלקוח לבנק לעניין זה וטענה זו יפה גם לעניין טענת שיהוי שיתכן ותקום על ידי המשיב.

84. לא זו אף זו, אלא שמאחר וקיום רישום השעבוד לאחר שההלוואה נפרעה נובע ממחדלו של המשיב, היה נכון אילו המשיב היה מיידע בעצמו את לקוחותיו על קיום רישומים לטובתו ולא מניח כך לשנים לחלוף כאשר השעבודים עדין רשומים ופתוחים לעיון.

85. כמו כן, יצוין כי כללי ההתיישנות החלים לעניין תביעה זו הינם כללי ההתיישנות החלים על תביעות שעניינן מקרקעין.

סיכום

86. הפרת חובתם של התאגידיים הבנקאיים להסיר את רישום השעבודים ברישומים השונים הפכה בשנים האחרונות לתופעה של ממש. בעקבות הגידול באוכלוסיה וריבוי במשכנתאות התופעה רק הולכת וגוברת.

87. נכון ליום 24 לינואר 2010 נרשמו עבור המשיב בתקופה שבין 1.1.2002 ועד 31.12.09 עבור המשיב בסך הכל כ-38,606 משכנתאות, מתוכם נמחקו רק 5,635 אשר אינם פעילים עוד, קרי פחות מ-15% מכלל המשכונות! לנתוני רישום המשכונות ראה **נספח ג' לבקשה המצ"ב לעיל**.

88. יש לציין כי גם לגבי הרישומים שאכן נמחקו במרשמים השונים, ספק אם המשיב דאג להסיר את רישומן בעצמו או שגם אלו נעשו ביוזמתם של הלקוחות ובאי כוחם, כפי שארע במקרה של המבקשת.

89. מספר המשכונות שנרשמו לתקופה העולה על חמש שנים בשבע השנים האחרונות הוא 1,060,000 בקירוב. העתק מדוי"ח נתוני רישום המשכונות ברשם המשכונות **מצ"ב נספח י"ח לבקשה**. אין ספק כי הבנקים ובתוכם המשיב הינם הגורם העיקרי הרושם משכונות ברשם המשכונות בכמות נרחבת מאוד ואינו דואג להסירם, בייחוד לאור העובדה כי לא מעט הלוואות שנלקחו לפני 10, 15 או 20 שנה אמורים להימחק באופן שוטף.

נספח י"ח

90. מספר המשכונות שנרשמו עבור כלל בנקים ברשם המשכונות בשבע השנים האחרונות עומד על 1,151,908 מתוכם רק 248,929 אינם פעילים דהיינו נמחקו, קרי 21% מכלל המשכונות בלבד! כל זאת מבלי לקחת בחשבון את המרשם טרם שנת 1994. שכן מרשם זה מצוי בכרטיסיות ואין ספק כי בו יש מאות אלפים אם לא מיליונים של משכונות הרשומים ושלא נמחקו עד היום על אף שהשעבודים הוסרו!

91. גם בהתחשב בנתונים של גידול באוכלוסייה ומספר המשכונות ההולך וגדל, היה מתבקש כי לכל הפחות מספר המשכונות שבוטלו יהיה כמחצית ממספר המשכונות שנרשמו בכל שנה. בייחוד לאור העובדה כי כל שנה מסולקות יותר משכנתאות מאשר נלקחות שכן לא מעט משכנתאות באות לסיומן ורבות נוספות מסולקות ביוזמת הלקוחות.

92. מכל המקובץ עולה כי מדובר בתופעה נרחבת ביותר. מספר המשכונות הנרשמים מידי שנה בכל הבנקים יחד גבוה בקנה מידה גדול באופן בלתי פרופורציונאלי ממספר המשכונות שרישומם נמחק כדין.

93. רישום המשכונות כאמור והמחדל במחיקת הרישומים, מביא לכך שישנם משכונות שהלוואתם כבר הוסרה מזמן, עוד מימי קום המדינה ועד ימינו שרישומם עדין קיים במאגרי המידע. אין ספק כי הדבר יוצר עומס רב על המערכת וגורע מיכולתו של המרשם לנהל מאגר עדכני ורלוונטי.

94. מצב דומה לפיו בנקים רושמים שעבודים (ולעניין זה משכנתאות והערות אזהרה) באופן בלתי פרופורציונאלי למספר השעבודים שנמחקים נמצא גם בלשכת רישום המקרקעין. לדוגמא, בשבע השנים האחרונות נרשמו כ- 429,701 משכנתאות, כאשר רק 331,760 בוטלו באותם שנים. סיכום רישומי שעבודים בלשכת רישום המקרקעין **מצ"ב כנספח י"ט לבקשה.**

נספח י"ט

95. כתוצאה ממחדלם של הבנקים, בניגוד מוחלט לאמור בחוק נאלצים הלקוחות לטרוח ולהסיר בעצמם את רישום השעבוד על הנכס כאשר הדבר כרוך בהוצאות כספיות, טרחה וזמן בנוסף, יש בכך כדי לפגוע באופן חמור בשמם הטוב של הלקוחות.

ה. עילות התביעה:

הפרת חובה חקוקה

96. העילה הראשונה עניינה בהפרת החובה החקוקה לפי סעיף 9א ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח", אשר קובע כי חובתו של תאגיד בנקאי להסיר את רישום על השעבודים על הנכס, שנרשמו לצורך הבטחת הלוואה, תוך 30 יום לאחר פירעון החוב וזאת כאשר כל ההוצאות על ביטול הרישום יחולו על הבנק.

97. בסעיף 63 לפקודת הנזיקין נקבע:

"(א) מפר חובה חקוקה הוא מי שאינו מקיים חובה המוטלת עליו על פי כל חיקוק — למעט פקודה זו — והחיקוק, לפי פירושו הנכון, נועד לטובתו או להגנתו של אדם אחר, וההפרה גרמה לאותו אדם נזק מסוגו או מטבעו של הנזק שאליו נתכוון החיקוק; אולם אין האדם האחר זכאי בשל ההפרה לתרופה המפורשת בפקודה זו, אם החיקוק, לפי פירושו הנכון, התכוון להוציא תרופה זו.

(ב) לענין סעיף זה רואים חיקוק כאילו נעשה לטובתו או להגנתו של פלוני, אם לפי פירושו הנכון הוא נועד לטובתו או

**להגנתו של אותו פלוני או לטובתם או להגנתם של בני-אדם
בכלל או של בני-אדם מסוג או הגדר שעמם נמנה אותו פלוני.**

98. במחדלו הפר המשיב באופן בוטה את חובתו להסיר את רישום השעבודים, כאמור בסעיף 9(א) לחוק הבנקאות (ומתואר לעיל). מעבר לכך, על ידי רישום השעבוד לתקופה ארוכה מתקופת ההלוואה מפר המשיב את הוראות החוק ומטרתו, כפי שמתואר לעיל.

99. בנוסף, על ידי הטלת ההוצאות הדרושות להסרת רישום השעבודים על המבקשת הפר המשיב את האמור בסעיף 9(ג) ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח" הקובע כי על הבנק לשאת בהוצאות הטיפול בהסרת רישום השעבוד.

100. אין ספק כי ההוראה בחוק נועדה לטובתו ולהגנתו של הצרכן, למנוע את קיומו של רישום שאינו עדכני וכן לפטור את הלקוח מהוצאות כספיות. וכן שהמבקשת ניזוקה כתוצאה מהפרת החוק הן על ידי הפגיעה במוניטין ובשמה הטוב והן על ידי הוצאות כספיות שנאלצה לשאת בהן בעקבות מחדלו של המשיב. לפיכך, זכאית המבקשת לפיצוי נזיקי בגין הפרתה.

הטעייה

101. העילה השנייה עניינה הטעיית הלקוח, תוך הפרה של סעיף 3 ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח".

102. המשיב הטעה את המבקשת, היא לקוחתו של המשיב, להאמין כי רישום שעבודה יוסר לאחר שתפרע את הלוואתה, והתחייב לכך בחוזה. המבקשת הסתמכה על התחייבותו של המשיב, על האמור ב"חוק הבנקאות שירות ללקוח" ועל נהלי בנק ישראל המחייבים את המשיב והייתה משוכנעת כי לא קיים עוד רישום לגבי הנכס שבבעלותה.

103. בפועל, הרישום היה שריר וקיים ופתוח לעיון הציבור הרחב אף לאחר שהלוואת המבקשת סולקה כליל.

הפרת הסכם

104. העילה השלישית עניינה בהפרת חוזה בין המבקשת והמשיב לפי חוק החוזים וחוק החוזים תרופות.

105. המשיב נקשר עם המבקשת בחוזה לבקשת הלוואה. בחוזה המשיב התחייב כי יסיר את רישום השעבוד לאחר שתפרע המבקשת את הלוואה ותמלא את חלקה בחוזה.

106. בפועל, המשיב התעלם מהתחייבויותיו כלא היו וזאת למרות שהמבקשת מילאה את חובותיה על פי ההסכם ופרעה את הלוואתה עוד טרם המועד שנקבע.

107. המשיב התנהל מול לקוחתו שלא בדרך מקובלת ותום לב בכך שלא מחק את השעבוד עם סילקו ההלוואה עבורה נרשמה הבטוחה וזאת בניגוד לסעיף 39 לחוק החוזים שקובע כי יש לנהוג בדרך מקובלת ולפי עקרון תו"ל [קל וחומר, בהתאם לחוק].

עשיית עושר ולא במשפט

108. העילה הרביעית הינה עשיית עושר ולא במשפט על פי סעיף 1 ל"חוק עשיית עושר ולא במשפט". באמצעות השתתת ההוצאות הכספיות שהיו אמורות להיות על פי חוק על חשבוננו של המשיב לידי הלקוחות, משלשל לכיסו המשיב כספים רבים שלא מגיעים לו.

109. מדובר בסכום שאינו מבוטל כשלעצמו שיכול להגיע עד כדי מאות שקלים. כאשר מצירוף ההוצאות של כלל חברי הקבוצה המיוצגת בהם השיג המשיב כספים שלא כדין מדובר בסכומים גדולים ביותר.

פגיעה בשם הטוב

110. העילה החמישית הינה פגיעה בזכות לשם טוב הנגזרת מהזכות כבוד האדם וחירותו, שכן בשל מחדלו של המשיב מפורסמים באופן פתוח וגלוי בקרב הציבור מידע שגוי אודות המבקשת ולקוחות אחרים כמותה.

111. לפי פקודת הנזיקין, פרק ההגדרות :

"נזק" - אובדן חיים, אבדן נכס, נוחות, רווחה גופנית או שם-טוב, או חיסור מהם, וכל אבדן או חיסור כיוצאים באלה ;

112. הזכות לשם טוב מחילה בחובה את החובה של גוף או אדם לדאוג לכך שהמידע שהוא מפרסם אודות אדם אחר הינו נאמן למציאות. זכותו של אדם כי לא יפרסמו עליו מידע שגוי שעלול לפגוע בו ובשמו הטוב.

113. בית המשפט עמד בעבר על חשיבותו של השם הטוב : השופטת יהודית צור קבעה בת.א. (מחוזי י-ם) 571/94 ענבר סהק נ' מעריב, הוצאת מודיעין תק-מח 96(1), 736 :
"פגיעה בשם הטוב אינה עניין של מה בכך. כבר נאמר כי 'שמו הטוב של אדם הוא מנכסיו העיקריים. שם טוב שקול כנגד כספם או רכוש, כדברי הפתגם 'טוב שם משמן טוב'".

114. כאמור, המרשמים השונים בהם רשם המשיב שעבוד על זכויות המבקשת ולקוחות אחרים כמותה פתוחים לקהל הרחב, וניתנים לצפייה על ידי מסירת שמו של בעל הנכס ומספר תעודת זהות. כידוע, בדיקות מסוג זה נעשות באופן תדיר, לדוגמא כאשר מועמד אדם לקבלת עבודה או כאשר אדם אחר מתעתד להתקשר עימו בעסקה.

115. לפי סעיף 124 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969:

**"הפנקסים המתנהלים בלשכה יהיו פתוחים לעיון הציבור,
וכל אדם רשאי לעיין בהם ולקבל העתקים מן הרשום בהם".**

116. כידוע, בדיקת הרישומים הרובצים על הנכס הינו צעד ראשון בכל עסקת מכר או העברת זכויות. כמו כן, בעסקאות מסחריות אחרות נהוג לבדוק במרשמים השונים אלו שעבודים רשומים על שמו של צד לעסקה על מנת להתרשם מהיקף חובותיו. רישום שגוי פוגע הן ביכולת ההסתמכות על המרשם והן בשמו הטוב של הלקוח, אשר המשכון נרשם על שמו.

117. בימינו, כאשר המאגרים האמורים מצויים באינטרנט ובגישה קלה לכל אחד, יש ערך רב לכך שהפרטים המתפרסמים אודות אדם ונכסיו יהיו אמינים ונכונים ככל האפשר. פרסום פרטים מטעים בעידן הטכנולוגי מהווה פגיעה חמורה בשמו הטוב של אדם ובכבודו. חשוב להדגיש כי איסוף מידע טכנולוגי אודות אדם הינו תחום מתפתח ובעל משמעויות כלכליות רבות.

118. טול לדוגמא, אפשרות כי אחד מחברי הקבוצה יקבל דירוג אשראי נמוך יותר משום שחברת דירוג האשראי תטען כי כל נכסיו משועבדים. כאמור, הדבר מקבל משנה תוקף לאחר חיקוק חוק שירות נתוני אשראי, התשס"ב – 2002, כאשר על פי סעיף 19 מתאפשר לחברות בעלות רישיון (כגון חברת BDI ואחרות) לאסוף מידע זה ולהמציאו בתשלום לכל דורש.

119. בית המשפט גם הכיר בפגיעה בשם הטוב וגרימת עגמת נפש בגין פגיעה בזכות קניינית שלא כזין ובפרסום מטעה אודות קיום חובותיו של אדם. השופטת גרוסמן בפס"ד א' 29692/03 אוהיון אברהם נ' עיריית תל אביב:

**"שמו הטוב של אדם הוא בגדר אינטרס בעל היבט אישי ורכושי
גם יחד... העובדה שמסמך שנושא את שמו של התובע כחייב
מיסים הופץ בין גורמים שונים העוסקים בגביית חובות מהווה
פגיעה בשמו הטוב."**

פגיעה בזכות קניין וביכולת לערוך עסקאות

120. על ידי אי הסרת השעבוד, לאחר שההלוואה עבורו הוא נרשם כבר נפרעה ובניגוד להוראות החוק למעשה המשיב ממשיך לשעבד את נכסי לקוחותיו שלא כדין. שעבוד הנכס שלא כדין מהווה פגיעה חמורה ביותר בקניינם של בעלי הנכסים.

121. ולראיה, כאשר החליטה המבקשת למכור את נכסה, לא יכלה להשלים המבקשת את העסקה עד אשר לא הביאה למחיקת כל השעבודים אשר רשומים על הנכס.

122. פגיעה בזכות הקניין של המבקשת הינה פגיעה בזכות יסוד. כידוע, חוק יסוד כבוד האדם וחירותו אוסר על פגיעה בקניינו של אדם. מעבר לכך, מדובר על מושכלות ראשוניות ובסיסיות כי אין לאף אדם או גוף לפגוע בקניין של חברו ללא אסמכתא חוקית.

123. ויובהר, במקרה של רישום הבטוחה, האסמכתא המשפטית לרישום השעבוד פוקעת עם סיום ההלוואה.

ו. פירוט הנזק

הוצאות כספיות

124. ההוצאות הכספיות הדרושות לצורך הסרת רישום השעבוד משתנה בכל מקרה, בהתאם לשעבודים השונים שנרשמו על הנכס ובהתאם לדרישות המרשמים השונים. בנוסף להם, נאלצה המבקשת וכן, רבים מאלו שמבקשים להסיר את רישום השעבודים על נכסיהם לשאת בהוצאות שכר טרחת עורך דין.

125. לדוגמא, עלות הוצאת אישור זכויות אשר בו הינה המשכנתא עדיין רשומה (המשמש כאסמכתא עד אשר לקבלת שטר סילוק ההלוואה). משתנה על פי תעריף החברה המשכנת שבה נרשם השעבוד ויכול להגיע עד מאות שקלים.

126. עלותו של עיון ברשם המשכונות הוא בסך 28 ₪, ועיון זה נדרש על ידי כל הלקוחות אשר נרשם שעבוד על נכסם ברשם המשכונות. בנוסף, עיון בלשכת רישום המקרקעין עולה 10 ₪ לכל הפחות.

127. הסכום המינימאלי עבור טיפול בהסרת רישום שעבוד על פי שכ"ט מינימאלי מומלץ לפי לשכת עורכי הדין הוא 970 ₪ (כולל מע"מ).

128. יש להבהיר כי המשיב הוא זה שדורש את המסמכים אשר המצאתם כרוכה בתשלום, וזאת בניגוד לחוק הקובע כי הוא זה שישא בהוצאות הכרוכות בהסרת רישום השעבוד.

זמן וטרחה

129. מכיוון שהמשיב התחמק מחובתו למחוק את רישום השעבוד על הנכס, היה על המבקשת ועל באי כוחה לטפל בהליך הסרת הרישום ביוזמתם.

130. הליך הסרת הרישום כרוך באיתור המסמכים הראשוניים, בשיחות טלפון עם המשיב, הנפקת מסמכים וחילופי מכתבים אשר נאלצה באת כוחה של המבקשת לערוך בלחץ של זמן.

131. מעבר לכך, העובדה בחלק מהמקרים קיומו של הרישום מתגלה לרוב בשלבים מתקדמים במו"מ למכירת הנכסים או האיבה על המו"מ והביאה לנחיצותם של פגישות נוספות וחילופי דברים עם הקונים בעסקה.

נזק בלתי ממוני: עגמת נפש, פגיעה בשם הטוב ופגיעה בקניין

132. כאמור, רשם המשכונות ומרשם המקרקעין הינם מרשמים אשר פתוחים לעיונו של כל המעוניין. כל שנדרש על מנת לבדוק את פרטי הנכס או החייב הינו מסירת מספר תעודת זהות. לדוגמא, העיון ברשם המשכונות נערך באופן מקוון, על ידי תשלום אגרה (28 ₪) ואינו כרוך בטרחה מיוחדת.

133. כל אדם באשר הוא, באם הוא מעוניין להתקשר עם אדם בעסקה או לבדוק מאפיינים של הנכס האמור או לחילופין לברר מידע אודות חובות קודמים של כל אדם אחר יכול בקלות לקבל אינפורמציה, שהיא למעשה שגויה ומטעה.

134. כתוצאה מכך, נגרם פגם חמור במוניטין ובשמו הטוב של המבקש ואף יכולה להימנע ממנו אפשרות לביצוע עסקה עתידית.

135. מעבר לכך, אי הסרת השעבוד על הנכס, לאחר שההלוואה או השירות שעבורו השעבוד נרשם הסתיימו, מהווה אחזקה בזכות קניינית שלא כדין על קניינו של אחר ופוגעת באופן חמור בזכות יסוד בסיסית של בעל הנכס.

136. בית המשפט העליון כבר הכיר בעילות בתובענות ייצוגיות ובפיצוי על נזק לא ממוני הנגזרות מחוקי היסוד, ראה לעניין זה ע"א 1338/97 תנובה נ' ראבי פ"ד נ"ז (4) 673.

ז. התאמת התובענה כתביעה ייצוגית

137. סעיף 3(א) לחוק התובענות קובע כי תובענה ייצוגית ניתן להגיש בין היתר, "בתביעה כמפורט בתוספת השנייה".

138. תובענה זו נכנסת בגדרו של סעיף 3 לתוספת השנייה לחוק התובענות הקובע:

"3. תביעה נגד תאגיד בנקאי, בקשר לעניין שבינו לבין לקוח, בין אם התקשרו בעסקה ובין אם לאו."

139. המשיב הינו תאגיד לפי "פקודת הבנקאות רישוי" והמבקשת הינה לקוחה שלה שהתקשרה עימו בעסקה, והתובענה היא בקשר לעניין שביניהם, באשר מדובר בשעבוד שנרשם לטובתו של המשיב ובעקבות הסכמים שבין המבקשת והמשיב. מכאן שהתובענה עומדת בתנאי הסף של סעיף 3(א) לחוק התובענות.

140. לפי סעיף 4(א)(1) לחוק:

"אדם שיש לו עילה בתביעה או בעניין כאמור בסעיף 3(א), המעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל החברים הנמנים עם קבוצת בני אדם – בשם אותה קבוצה".

141. קיימת למבקשת עילת תביעה אישית נגד המשיב (כמתואר לעיל) ועילה זו מעוררת שאלות משותפות של עובדה ומשפט המשותפות לכלל הלקוחות אשר פרעו את הלוואתם מול המשיב, אולם זה לא הסיר את רישום השעבוד על הנכס מעבר ל-60 יום המותרים על פי חוק.

142. רישום משכונה של המבקשת נרשם לתקופה של 33 שנים (זמן ארוך מעבר לתקופת ההלוואה הממוצעת למשכנתא) ולא הוסר וזאת בניגוד להוראות החוק, כפי שמפורט לעיל.

143. יתרה מכך, קיימת עילת תביעה משותפת למבקשת ולשאר הלקוחות, אשר המשיב השית עליהם הוצאות כספים עבור הטיפול בהסרת השעבוד בניגוד לדין.

ח. הגדרת הקבוצה המיוצגת

144. קבוצת בני האדם אשר להם שאלה משותפת של עובדה או משפט בעילת תביעה זו כוללת את כלל לקוחותיו של המשיב אשר נטלו הלוואה מהמשיב או כל שירות אחר ולצורך כך נרשם שעבוד על נכס לטובת המשיב, אולם רישום השעבוד על הנכס לא הוסר על ידי המשיב וזאת על אף שהלקוחות פרעו את החוב ועברו 60 יום כפי שקבוע בחוק. בנוסף, כוללת קבוצה זו את כלל לקוחותיו של המשיב אשר נטלו הלוואה מאת המשיב או כל שירות אחר ולצורך כך נרשם שעבוד על נכס לטובת המשיב, על אף

שהלקוחות פרעו את החוב ועברו 60 יום כפי שקבוע בחוק המשיב לא הסיר את השעבוד והלקוחות נדרשו לפנות אל המשיב ביוזמתם ולדרוש את הסרת השעבוד, וכן נדרשו להמציא עיון משכון ו/או אישור זכויות חברה משכנת ו/או אישור זכויות מנהל מקרקעי ישראל ו/או נסח עיון מלשכת רישום המקרקעין ו/או כל מרשם אחר ונאלצו לשלם עבור הוצאת אישור זה, וכן נאלצו לבזבז זמן בהתנהלות מול המשיב וכן חלקם נאלצו לשלם שכר טרחת עורך דין לטפל בעניין.

145. לעניין זה, שעבוד יכול שיהיה ברשם המשכונות, במנהל מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין או אצל חברה משכנת ו/או בכל מרשם אחר, השעבוד יכול שיהיה בצורה של רישום המשכון או עובדת קיומו, רישום הערת אזהרה ו/או רישום משכנתא או כל צורה אחרת של הגבלה ושעבוד.

ט. התקיימות התנאים לאישור תובענה ייצוגית

146. סעיף 8(א)(1) לחוק: "התובענה מעוררת שאלות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה, ויש אפשרות סבירה שהן יוכרעו בתובענה לטובת הקבוצה".

א. השאלות העובדתיות והמשפטיות הן:

1) האם הפר המשיב את חובתו ע"פ חוק להסיר את רישום השעבוד ולא לגבות כספים עבור הסרת השעבוד ו/או גרם ללקוחותיו להוציא הוצאות על מנת להסיר את השעבוד.

2) האם הטעה המשיב את המבקשת על פי סעיף 3 לחוק הבנקאות שירות ללקוח ופעל בחוסר תו"ל.

3) האם היה על המשיב לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בהסרת רישומי השעבודים כאמור בסעיף 9ג לחוק הבנקאות שירות ללקוח?

ב. שאלות אלו משותפות לכלל חברי הקבוצות, באשר המשיב לא הסיר את רישום השעבוד הרשום על שמם לאחר שפרעו את ההלוואה ולאחר שחלף הזמן הקבוע בחוק להסרת הרישום ובכך הוטעו לחשוב שהרישום הוסר למרות שעדין היה קיים, או שהסיר רק לאחר שהמבקשת פעלה ודרשה כי השעבוד יוסר ונאלצה להוציא כספים בשל כך. כמו כן, כלל חברי הקבוצה היו קשורים עם המשיב בהסכם הלוואה ולכולם נגרם נזק כתוצאה מאי הסרת הרישום.

ג. קיימת יותר מ"אפשרות סבירה" כי התובענה תוכרע לטובת הקבוצה. העובדות נתמכות בראיות ואינן מעלות מחלוקת של ממש על כך כי חובת המשיב לסלק את השעבודים לכל היותר תוך 60 יום מסילוק המשכנתא על ידי הלקוחות.

ד. לפיכך, על סמך העובדות ולשון החוק, קיימת אפשרות סבירה ואפילו למעלה מזה, שהמחלוקת תוכרענה לטובת המבקש והקבוצה.

147. סעיף 8(א)(2) לחוק: "תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין".

א. הנזק שספג כל לקוח הינו קטן יחסית ולכן מהווה חסם בפני הגשת תביעה אישית ע"י כל אחד ואחד מחברי הקבוצה, עקב העלויות הגבוהות שבניהול הליך משפטי עצמאי.

ב. יתירה מזאת חלק גדול מחברי הקבוצה איננו מודע לכך כי המשיב טרם הסיר את השעבוד על הנכס, והוא יתקל בכך בנסיבות אשר לא יאפשרו לו לעמוד על זכויותיו.

ג. חלק ניכר מהשעבודים רשומים במרשם רשם המשכונות מלפני שנת 1994, ועל כן הם אינם עולים במרשם הממוחשב, רק תובענה ייצוגית כללית תוכל להביא לפתרון של בעיה זו.

ד. קבלת הסעד של מחיקת השעבודים להלוואות שסולקו יעשה צדק עם עשרות אלפי ואולי אף מאות אלפי לקוחות של המשיב ומעבר לכך יתרום לעילות ולכוננות הרישומים המופיעים במרשמים, בייחוד רשם המשכונות ולשכת רישום המקרקעין. רק תובענה ייצוגית המייצגת את כלל הלקוחות תוכל להביא לתוצאה זו.

ה. ריבוי התביעות הנובע מהגשת תביעה אישית ע"י כל אחד מחברי הקבוצה יהווה עומס כבד על מערכת המשפט במדינת ישראל ובזבוז משאבים אדיר.

148. סעיף 8(א)(4) לחוק: "קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בדרך הולמת".

א. לבאי כוח המבקשת ניסיון בניהול תובענות ייצוגיות ומדובר במשרדי עורכי דין עם ותק רב וניסיון בכל תחומי המשפט.

ב. בשנים האחרונות הגישו באי כוח המבקשת מספר רב של בקשות לתובענות ייצוגיות בתחומים שונים. למשל, בתחום הגנת הצרכן הגישו באי כוח המבקשת בקשות לאישור תובענה ייצוגית נגד חברת "הגיחון" (חברת המים והביוב של ירושלים) עבור ליקויים במדידת המים ובגבייה: ת"צ 10-07-18186 מור אופק נ' הגיחון, וכן בקשה נגד חברת שטראוס עבור הטעייה בעיצוב אריזת המוצר "דנונה בר-פקאן": ת"צ 10-07-15469 רפאל בורמד נ' שטראוס גרופ ועוד.

ג. כמו כן, הגישו באי הכוח המבקשת מספר רב של תובענות ייצוגיות בתחום הגנה על צרכן בדיני הבנקאות, בקשה אחת אשר ניתן בה פסק דין לטובת הקבוצה הינה עסקה בדיון בפיצוי הנפגעים מקריסת מערכת המחשוב של בנק הפועלים ב-2008 בת.א 2522/08 בש"א 4947/08. כמו כן, כאמור, הוגשו ארבע בקשות נוספות נגד בנק לאומי, בנק ירושלים, בנק מזרחי טפחות ובנק הפועלים בעניין אי הסרתם של רישומי שעבודים על ידי הבנקים נמצאות כעת בשלביהן הראשונים.

ד. בנוסף לכך, לאחרונה הגישו באי כוח המבקשת בקשה לאישור תובענה ייצוגית בשם כלל תושבי ירושלים וסביבתה כנגד חברת סיטי פס בע"מ והעמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני - ירושלים בגין הנזקים החמורים שנגרמו לתושבי ירושלים והסביבה בגין העבודות המתמשכות לביצוע הקו הראשון של הפרויקט המכונה "הרכבת הקלה". עבודות שלא הסתיימו עד היום ואשר הסבו וממשיכים להסב נזקים כבדים וחמורים לתושבי ירושלים והסביבה. באי כוחם של המבקשת נרתמו למשימה, להגיש בקשה זו בשם 13 מתושבי ירושלים והסביבה ולנהל בקשה מורכבת זו מתוך דאגה אינטרס הציבורי של כלל תושבי העיר.

ה. בנוסף לכך, באי כוח המבקשת עוסקים שנים רבות בתחום המקרקעין וניהלו עסקאות מכר רבות, לכן בקיאים ומצויים בהליכים הכרוכים בכך.

ו. על כן, נראה כי קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כל חברי הקבוצה ינוהל ויוצג בדרך הולמת. לפי מיטב הבנתה של המבקשת, אף אין כל ניגוד עניינים בינם ויתר חברי הקבוצה שבשם מגישה המבקשת את התובענה. כלל חברי הקבוצה נפגעו באופן דומה והמבקשת רואה את עצמה כשלוחה של כלל חברי הקבוצה.

149. סעיף 8(א)(5) לחוק: "קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג

וינוהל בתום לב."

א. המבקשת הינה אדם פרטי אשר נגרם לה נזק כתוצאה ממחדלו של המשיב. למבקשת אין כל ניגוד עניינים ועניינם של כלל חברי הקבוצה ינוהל תוך הקפדה על יושר והגינות, על מנת לתקן את העוול שנעשה לחברי הקבוצה.

ב. יציבותו הכלכלית של המשיב: המשיב הינו אחד מהתאגידים הבנקאיים הגדולים במדינת ישראל. רווחי הבנק מגיעים עד לכדי עשרות מיליוני שקלים ברבעון והונו עצמי של הבנק נמדד במיליארדי שקלים. לכן אין מקום לטענה כי קבלת התובענה כולה תגרום לנזק כבד למשיב אשר לא יאפשר לו להמשיך לנהל את ענייניו ביעילות. לעומת זאת, התועלת שתצמח לחברי הקבוצה תהיה רבה מאוד. לא רק שחברי הקבוצה יזכו לפיצוי על נזקיהם ולהשבת הכספים שנגבו מהם שלא כדין, אלא גם רישום שעבודיהם יוסר. מעבר לתועלת של חברי הקבוצה, הרי שקבלת תובענה שכזו תהווה איתות ברור לתאגידים בנקאיים אשר פועלים באופן דומה ותתרום לאינטרס הציבורי לעדכון המרשם באופן שיהיה תואם למצב הדברים האמיתי.

י. הסעדים המתבקשים :

150. לאור האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על מתן הסעדים הבאים :

- א. לאשר את התובענה כתובענה ייצוגית.
- ב. להגדיר את הקבוצה המיוצגת לצורכי התובענה הייצוגית, כאמור לעיל.
- ג. ליתן הוראות בדבר אופן פרסום ההחלטה בבקשה זו לכשתתקבל, לקבוע את נוסח פרסום ולחייב את המשיבות בהוצאות הפרסום.
- ד. לקבוע ולהצהיר כי המשיב עבר על סעיף 9א' ל"חוק הבנקאות שירות ללקוח" ופעל בניגוד מוחלט לנהלי בנק ישראל.
- ה. לחייב את המשיב להסיר את כל רישומי השעבודים אשר ההלוואה עבורם סולקה, מיום הקמתם של המרשמים השונים, ובהם השעבודים שנרשמו ישירות לטובתו ואלו שנרשמו בעבר עבור הבנקים שהתאחדו עימו.
- ו. לחייב את המשיב לתקן את נוסח אישור הסילוק שלו כך שתופיע בו בבירור חובתו של המשיב לדאוג לסילוקי השעבודים ואת המועדים המקסימאליים לכך, הכול בהתאם לנהלי בנק ישראל ו"לחוק הבנקאות שירות ללקוח".
- ז. לחייב את המשיב להשיב את הסך אשר נאלצה המבקשת להוציא על מנת להביא לסילוק השעבוד [כגון עיוני משכון, אישורי זכויות שכ"ט עו"ד וכדומה].
- ח. לחייב את המשיב לעגן בנוהל ברור את מחויבותו לסלק את השעבודים ללא דרישות נוספות והוצאות מלקוחותיו.
- ט. לחייב את המשיב להפחית את תקופת רישום השעבודים שרשומים כדין לתקופה שלא תעלה על שנתיים מהיום הקבוע בהסכם ההלוואה לסיום פירעון ההלוואה.
- י. לחייב את המשיב לפצות את כלל חברי הקבוצה על הנזק שנגרם להם, הן על ידי הפגיעה בשמם הטוב והן עבור הפגיעה בזכות הקניין שלהם.
- יא. להורות על תשלום גמול הוגן למבקשת, בהתאם לאמור בסעיף 22 לחוק, שלא יפחת מ-5% מסכום הפיצוי הכולל שיקבע.
- יב. לקבוע את שכר הטרחה של באי כוחם של המבקשת, לא יפחת מ-15% מסכום הפיצוי הכולל שיקבע+מע"מ, בהתאם לאמור בסעיף 23 לחוק.
- יג. ליתן למבקשת ולקבוצה כל סעד נכון וצודק בנסיבות העניין, לפי שיקול דעתו של בית המשפט הנכבד.

151. עסקו של המשיב מנוהל באמצעות סניפים הפרושים בכל רחבי הארץ, כאשר רבים מסניפיו ממוקמים בעיר ירושלים. כמו כן, מבקשת 1 רכשה את הדירה אשר עבודה נרשם השעבוד באזור ירושלים והסכם ההלוואה בינה ובין המשיב נערך בסניף המשיב בירושלים. על כן, על פי 3(א)(1) לתקס"א הסמכות המקומית הינה לבית המשפט בירושלים.

152. הבקשה נתמכת בתצהיר מטעם המבקשת המצורף לבקשה.

153. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו.

אסף פינק, עו"ד
ב"כ המבקשת