



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

לפני:

כבוד השופט גיא אבנון

הטוען לזכות:

בנק לאומי לישראל בע"מ

נגד

המבקשת:

מדינת ישראל
באמצעות פרקליטות מחוז ירושלים
ומשטרת ישראל, יאל"כ-להב 433

נגד

המשיבים:

1. יצחק שלמה אייזנשטיין ואח'
2. טובר אחזקות בע"מ

בשם הטוען לזכות:

עו"ד יעקב ריבנוביץ

בשם המבקשת:

עו"ד זהר גיאת, עו"ד צור חוטה, עו"ד עדי רון,
רס"ב ניר אדרי

בשם המשיבה 2:

עו"ד דבורה אטיה

החלטה

לפניי בקשת טוען לזכות – בנק לאומי לישראל (להלן: הבנק), שהוא לדבריו נושה מובטח של המשיבה 2 (להלן: טובר) לשחרר נכס מקרקעין, פרויקט בנייה ברחוב שפת אמת 8 בבית שמש (להלן: המבנה), אשר נתפס על ידי המבקשת במסגרת חקירה המתנהלת בעניינם של המשיבים, ולשחרר מתפיסה כספים בסך של 1.9 מיליון ₪ שנתפסו בחשבון הבנק של טובר (להלן: הכספים).

רקע - בתמצית

1. עסקינן בחקירת שוחד, הלבנת הון, מרמה, הפרת אמונים (ועוד) הנחקרת מזה תקופה ממושכת על ידי היחידה הארצית לחקירת פשיעה כלכלית במשטרת ישראל (יאל"כ להב 433) בשיתוף פעולה עם רשות המיסים ובליווי פרקליטות מחוז ירושלים (להלן בצוותא: המדינה). החקירה הפכה לגלויה לפני כשנתיים ומחצה (ביום 6.5.18), אז נעצרו מספר חשודים לצורכי חקירה ובמקביל נתפס רכוש לחילוט, לרבות המבנה העומד במרכז החקירה. לפי החשד, כל מסלול הקמתו של המבנה נגוע בפלילים, החל ממתן ההיתרים ושינויים שנעשו בהם, עבור בתהליך הבנייה העומד בסתירה לתוכניות המקוריות, והמשך באופן שיווק ומכירת המבנה על



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

שימושו השונים – לצרכים מסחריים ולצורכי מגורים. המבנה נתפס הן על מנת לאפשר חילוטו – בין כרכוש ששימש בביצוע עבירה ובין כרכוש בשווי עבירה, הן על מנת לעצור את המשך ביצוע העבירה (עילה מניעתית) והן על מנת לאפשר הריסת המבנה בתום ההליך המשפטי, ככל שכך ייקבע.

במהלך החקירה הגלויה התקיימו בבית המשפט דיונים בסוגיות רבות ומגוונות וניתנו עשרות רבות של החלטות, מרביתן על ידי מותב זה כשופט הערכאה הדיונית, וחלקן על ידי מותבים שונים בבית המשפט המחוזי ובבית המשפט העליון. לצורך ההליך דנן אתייחס אך למתי מעט מההחלטות, כאלו שמצאתי כרלוונטיות לענייננו.

2. בהחלטה מיום 4.11.18 קיבלתי את בקשת המדינה והוריתי על הרחבת הצו שהוצא לתפיסת המבנה (צ"א 11197-05-18) כך שייאסר על כל אדם לבצע פעולה כלשהי במבנה, ייאסר על כל אדם להיכנס לתחומי המבנה ללא אישור מראש מהמדינה, וייאסר על המשיבים ומי מטעמם להתקשר בחוזים הנוגעים למבנה (מבלי לפגוע באפשרות פירעון חובות עבר לספקים בהתאם להחלטה אחרת של בית המשפט המחוזי – כרגע בהתדיינות – לא רלוונטית לענייננו) (להלן: צו ההרחבה). ערר שהגישו טובר וחברה נוספת כנגד צו ההרחבה נדחה בהחלטת בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופט ח' טרסי מיום 27.12.18 (ע"ח 42911-11-18, להלן: ההחלטה בערר על צו ההרחבה), ובקשת רשות ערר שהוגשה לבית המשפט העליון נדחתה אף היא (בש"פ 383/19, החלטה מיום 31.1.19).

3. בהחלטה מיום 24.3.19 דחיתי את בקשת המדינה לחייב את המשיבים לתקן ליקויים במבנה, זאת לאחר שעמדתי על האבחנה בין אחריות מהותית לנעשה במבנה – סוגייה שתוכל להתברר רק בתום ההליך הפלילי, לבין אחריות תפעולית לתחזוקת המבנה במהלך התקופה בה הוא תפוס על ידי המדינה. קבעתי כי האחריות התפעולית לשמירת המבנה, וכפועל יוצא מכך החובה לתקן את כל הדרוש מבחינה בטיחותית, חלה על תופסת המבנה – המדינה. עוד קבעתי כי ככל שבתום ההליך הפלילי תמצא המדינה לתבוע שיפוי מן המשיבים בגין עלות התיקונים, תוכל להגיש תביעה אזרחית, ובצד זאת רשמתי לפניי את התחייבות חברת ברכת השמש בע"מ (להלן: ברכת השמש) לשפות את המדינה בגין תיקון הליקויים ככל שהמבנה ישוב לחזקתה. הודגש כי אין בהחלטתי כדי לפטור את המשיבים (או מי מהם) מהחובה לתקן איזה מהליקויים, ככל שהמבנה יושב לחזקתם, וכי אין לקרוא בהחלטה התערבות בהחלטות מנהליות של מפקחי



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

משרד העבודה והרווחה האמונים על בטיחות אתר הבנייה (להלן: ההחלטה בדבר האחריות התפעולית לתחזוקת המבנה). ערר שהגישה המדינה לבית המשפט המחוזי נדחה בהחלטת כב' השופט ע' דרויאן-גמליאל מיום 25.8.19 (ע"ח 11702-04-19, להלן: ההחלטה בערר על ההחלטה בדבר האחריות התפעולית לתחזוקת המבנה).

מבלי להפנות להחלטות פרטניות אוסיף כי חשבונות הבנק של טובר, כמו גם רכושם של משיבים נוספים, תפוסים לצורך חילוט, ותוקף התפיסה הוארך מעת לעת. לא למותר להדגיש כי במסגרת ההחלטות השונות עמד בית המשפט (מותב זה והערכאות שמעליו) על קיומה של תשתית ראייתית חזקה (עדיין מוגדרת כחשד סביר – טרם הוגש כתב אישום) להוכחת העבירות המיוחסות למשיבים השונים, כמו גם למסד העברייני המגובש עליו הושתתה הקמת המבנה כולו, למן יסודותיו ממש.

הבקשה

4. ביום 1.12.19 פנה הבנק בבקשה לצמצם את צו התפיסה בכל הנוגע למבנה, באופן שיאפשר להשלים את הבנייה בקומות המסחר שבו. כן עתר לשחרר מתפיסה את הכספים, ולהורות כי ניתן יהיה להשתמש בהם למימון השלמת הבנייה ולקיוז חובה של טובר כלפי הבנק. להלן עיקרי הנימוקים:

א. הבנק הוא נושה של טובר, וחובה כלפיו עמד (במועד הגשת הבקשה) על סך של כ- 15.34 מיליון ₪ (להלן: החוב).

ב. החוב מובטח בשעבוד קבוע ספציפי שנוצר לטובת הבנק על שתי קומות המסחר במבנה, ואיננו חל על קומות המגורים (להלן בהתאמה: קומות המסחר, קומות המגורים).

ג. טובר חתמה על הסכם שכירות עם קופת חולים מאוחדת (להלן בהתאמה: הסכם השכירות, קופ"ח מאוחדת) להשכרת קומות המסחר לטווח ארוך. החוב מובטח גם בשעבוד קבוע ספציפי על זכויותיה של טובר לפי הסכם השכירות.



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

- ד. לבנק זכות קיזוז לגבי כספים ופיקדונות המתנהלים בו.
- ה. הבנק העמיד לטובר הלוואה לטווח ארוך להקמת קומות המסחר. המימון ניתן בהתבסס על מסמכים שהוצגו לבנק, לרבות היתר בנייה ושמאות.
- ו. צווי התפיסה פוגעים בזכויות הבנק. הם מונעים אפשרות להשלמת הבנייה, וכתוצאה מכך נמנעת האפשרות לאכלס את המבנה ולקבל את דמי השכירות שנועדו להבטיח את פירעון חובה של טובר לבנק. כמו-כן, הכספים שנתפסו בחשבון – מקורם באשראי שניתן לטובר על ידי הבנק לצורך מימון הבנייה.
- ז. זכותו של הבנק כנושה מובטח גוברת על זכותה של המדינה כתופסת הנכסים. השעבודים הקבועים וזכות הקיזוז הם בגדר זכות קניינית או מעין קניינית הקודמת לתפיסה. ממילא המדינה איננה יכולה לתפוס יותר מזכותו של החשוד.
- ח. המדינה הצהירה בדיון בערר על ההחלטה בדבר האחריות התפעולית לתחזוקת המבנה, כי ככל הנראה לא תעתור להרוס את המבנה בתום ההליך, ככל שיינתן צו לחילוטו. אם כך הדבר, מה טעם להותיר את המבנה ללא שימוש? לטענת הבנק, "גם למדינה עדיף שהמבנה (לפחות בכל הנוגע לקומות המסחר) יושלם ויושכר, על מנת שהחוב המובטח לבנק, שקודם לזכות החילוט של המדינה, יתחיל להתכלות".
- ט. בשים לב לכך שבניית המבנה טרם הושלמה, קיים עדיין חשש לסיכון בטיחותי המצדיק כשלעצמו השלמת הבנייה.
- י. האיסור הקיים להשלים את הבנייה עלול לגרום לבנק להעמיד את מלוא החוב לפירעון מיידי, ולנקיטת הליכים למימוש השעבוד על המבנה, דבר שעשוי להביא את טובר לחדלות פירעון, ולהקטין את סיכויי החילוט של המדינה.
- יא. הבנק עתר גם לסעדים חלופיים למקרה בו בית המשפט יותיר את צווי התפיסה וההרחבה בתוקף: (-) המדינה לא תוכל לממש את הצווים בנוגע לנכס ולכספים ללא הסכמת הבנק; (-) הבנק יהיה רשאי בכל עת (בכפוף להתראה מראש) לממש את השעבוד



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

על קומות המסחר ועל הכספים, ללא צורך בקבלת הסכמת המדינה; (-) לא יוארך תוקפו של צו התפיסה אלא לאחר שמיעת עמדת הבנק, וככל שזה יוארך, הבנק יהא רשאי למנות כונס נכסים לקומות המסחר, במטרה להשלים את בנייתן ולאפשר השכרתן או מכירתן.

5. זה המקום לציין כי יום לאחר שהבנק הגיש את בקשתו מושא ההליך דנן, פנתה טובר בבקשה לסעד זמני – ליתן צו מניעה דחוף להפסקת עבודות האיטום באבן של המבנה, בטענה כי אלו תגרומנה לנזקים בלתי הפיכים למבנה. הבקשה למתן סעד ארעי נדחתה (החלטות מיום 2.12.19 ומיום 5.12.19), תוך שנתבקשה עמדת המדינה. בהחלטה מיום 12.12.19 נדחתה הבקשה לגופה, לאחר שהפניתי לקביעות בהחלטה (ובערר) בדבר האחריות התפעולית לתחזוקת המבנה. לא הוגש ערר.

עמדת המשיבים

6. המשיב 1 (אייזנשטיין) הותיר את ההחלטה לשיקול דעת בית המשפט, תוך הפנייה לעמדתו בדיונים קודמים לעניין התפוסים (8.12.19). המשיבים האחרים (פרט לטובר) לא טרחו להגיב. טובר בתגובתה (16.12.19) הצטרפה לבקשת הבנק להתיר את המשך העבודות במבנה, באופן שיאפשר השכרה של קומות המסחר. כן טענה כי לא יכול להיות חולק על תום לבו של הבנק ועל קדימות השעבודים על פני המדינה כתופסת המבנה והכספים. לטענת טובר, מומחי הבנק עשו את עבודתם נאמנה כשבדקו את היתר הבנייה והשמאות, בטרם העניקו לטובר אשראי בהיקף כה נכבד. יותר מכך, גם רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) שהתירה את רישום השעבוד לבנק, לא ראתה פגם בהיתר הבנייה. עוד לטענתה, הנזק שעלול להיגרם לציבור כתוצאה מהמשך התפיסה, יעלה בסופו של יום לאין ערוך על התועלת שעשויה לצמוח לציבור כתוצאה מהותרת הצו הזמני בתוקפו.

עמדת המדינה

7. א. המדינה בתגובתה (17.12.19) הפנתה להליכים קודמים בתיק ולעילות התפיסה, בראש וראשונה – לשם מניעת עבירה. עילה נוספת – למטרת חילוט בתום ההליך. כן הפנתה לכך שהחלטת בית המשפט המחוזי בערר על צו ההרחבה ניתנה לאחר שבית המשפט נתן דעתו לטענות העוררים בדבר נזק שעלול להיגרם לבנק לאומי כתוצאה



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

מהמשך תפיסת המבנה. עילה שלישית להותרת צו התפיסה בתוקפו – לשם הבאת החפץ כראייה במשפט.

ב. אשר לכספים – המדינה הפנתה להחלטת בית המשפט מיום 16.7.19 בדבר הארכת תוקף תפיסת קומות המסחר והכספים (וכספים נוספים המצויים בחשבון טובר) (ה"ת 18-10-64826), שם קבעתי כך:

"אינני מקבל את טענת המשיבה לפיה תפיסת הנכס ותפיסת 2 מיליון שקלים שלטענת המשיבה נותרו מההלוואה, מהווה כפל תפיסה. ככל שחלק מהפרויקט משועבד לבנק, הרי שהדבר יקבל ביטוי בגדרי חילוט עתידי. מנגד, הכספים שבחשבון התפוס אינם משועבדים ומכאן שאין לבנק זכות כלשהי בכספים אלו. הטענה כי יש להשיבם לבנק וכנגד זאת לצמצם את גובה השעבוד, אף היא מוקשית. מרגע שהכספים נכנסו לחשבון המשיבה, הרי שעירובם עם כספים אחרים בהם נעשו לפי החשד פעולות הלבנת הון, הופך את הכספים כולם לבני חילוט. לא ניתן עוד "לצבוע" את הכספים ולהפריד אותם באופן מלאכותי שיאפשר השבתם לבנק. על כך יש להוסיף כי הבנק עצמו כלל לא פנה בבקשה של טוען לזכות, ודי בטעם זה כדי לדחות את בקשת המשיבה" (פס' 11).

ג. מעמדו של הבנק כטוען לזכות אינו יכול לגבור על מעמדה של המדינה כמחלטת, בהינתן העבירות העומדות בבסיס הקמת המבנה. קבלת בקשת הבנק משמעותה מתן היתר להמשך ביצוע עבירות, אשר הן הבנק והן טובר ייהנו מפירותיהן. האינטרס הציבורי גובר על נושה צד ג', תם לב ככל שיהיה.

ד. לא זו העת לטענה בדבר זכות הקיזוז, אשר דינה להתברר בתום ההליך העיקרי.

ה. ההלוואה שנתן הבנק מגופה לא רק בשעבוד על המבנה, אלא אף בערבויות אישיות של בעליה של טובר, מהם לא ניסה הבנק להיפרע כלל ועיקר.

ו. הבנק רשאי לבקש למנות כונס נכסים להבטחת פירעון ההלוואה, אלא שאין בכך לסייע לו ככל שמדובר במבנה שכלל איננו סחיר מהטעם שהוקם בחטא. ההחלטה בדבר עצירת הבנייה כוחה יפה כלפי כולי עלמא, לרבות הבנק. יותר מכך, הבנק כלל לא החל בהליכי גבייה של ההלוואה, וממילא ההליך הפלילי איננו הפלטפורמה המתאימה לשם כך.



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

דיון מיום 9.1.20

8. בדיון מיום 9.1.20 התייצב נציג הבנק אשר נחקר בקצרה על תצהירו שצורף לבקשה. ב"כ הצדדים חזרו על עיקרי טענותיהם. לשאלת בית המשפט אישר ב"כ הבנק כי לא קיים שעבוד על חשבון הבנק של טובר, אלא שלטענת הבנק זכות הקיזוז הוכרה כזכות מעין קניינית, וככזו גוברת על זכות התפיסה והחילוט של המדינה. בתום הדיון קיבלו הצדדים את המלצת בית המשפט לנסות ולהידבר ביניהם ולמסור עדכון על כך תוך 14 ימים. דא עקא, בחלוף שבועיים ביקשו הצדדים ארכה נוספת, ועוד אחת, וכן הלאה, בטענה כי המו"מ ביניהם טרם הסתיים. רק לאחר 5 חודשים, ביום 8.6.20 הודיעו הצדדים כי המגעים ביניהם לא הבשילו לכדי הסכמות, ולבקשתם התרתי הגשת השלמת טיעון בכתב וקבעתי מועד לטיעון משלים על-פה, תוך שנדרשה הבהרה של גדר המחלוקת. בהודעה משותפת מיום 15.6.20 הגדירו הצדדים את המחלוקת בשתי סוגיות: האחת – בקשת הבנק לצמצם את צו התפיסה על המבנה, כך שניתן יהיה להשלים את בניית קומות המסחר ולהשכירן, ולחלופין לבחון חלופת תפיסה. השנייה – בקשת הבנק לקזז את הכספים בחשבון כנגד חובותיה של טובר לבנק. המדינה הודיעה כי היא נכונה לקזז מהכספים התפוסים את שווי הפיגור בהחזר ההלוואה שניטלה על ידי טובר, בכפוף להצגת ראיות בדבר הסכום שבפיגור. מכאן, למעט צמצום מזערי של גדר המחלוקת, נותרו עיקריה כשהיו.

השלמות טיעון בכתב

9. טובר הגישה השלמת טיעון (26.6.20) במסגרתה חזרה על עיקרי הטענות הקודמות, אליה צירפה "חוות דעת" שקיבלה ביום 27.4.20 מאת עו"ד שלום זינגר, שתוארה כך: "חוות דעת מטובי המשפטנים בישראל בתחום התכנון והבנייה, לפיה בסופו של יום! וגם במקרה בו תורשע החברה חלילה (החברה סבורה שתרחיש כזה הינו מופרך לחלוטין), המבנה לא ייהרס! היתר הבנייה לא יבוטל ומרפאות יוכלו לאכלס את המבנה... יתר על כן, על פי חוות הדעת, היתר הבנייה תואם תוכנית, ובניית מרפאות הינה אפשרית וסבירה בנסיבות העניין". דומני שכבר עתה ראוי לציין כי אין מדובר בחוות דעת מומחה, כי אם בטיעון משפטי שנערך על ידי עו"ד, וממילא, כידוע, בית המשפט איננו נזקק למומחים לפרשנות הדין החל.



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

10. המדינה הגישה עיקרי טיעון (5.7.20). אתייחס ככל הניתן לסוגיות שטרם הועלו:

א. לטובר אין זכות קניינית במקרקעין, ואף לא זכות מעין קניינית בדמות הערת אזהרה, זאת הואיל וטובר רכשה מברכת השמש זכויות חוזיות בלבד, שכן הקרקע הייתה עדיין תחת חוזה פיתוח שקיבלה עמותת "בית ומנוחה". הן עסקה זו והן עסקאות שקדמו לה נעשו שלא כדין, כמפורט בדו"ח סודי. בהמשך לכך, גם בעת נטילת ההלוואה מהבנק, שעבדה טובר לטובת הבנק את זכויותיה החוזיות, ומכאן שהבנק אוחז זכות אובליגטורית בלבד. לא למותר לציין כי הבנק לא רשם הערה על המבנה, אלא הסתפק ברישום משכון ברשם החברות "על הזכויות החוזיות של הממשכנים", כפי העולה מפלט מידע שצורף כנספח א'.

ב. בעל המניות העיקרי בטובר הוא אחד החשודים המרכזיים בחקירה, מר לייב ולדמן. הואיל ולטובר אין פעילות אחרת פרט להקמת המרפאות במבנה, הרי שאיננה יכולה לטעון כי לא ידעה, ולמצער היה עליה לדעת, על העבירות הפליליות המבוצעות במבנה ומצבו התכנוני. כמו-כן, טובר עצמה היא אחת החשודות.

ג. התנהלות הבנק מעלה סימני שאלה – מתן הלוואה בהיקף של 16 מיליון ₪ ללא דרישה מינימלית של רישום הערת אזהרה לטובתו תוך התעלמות מכך שלמקבל ההלוואה אין זכות קניינית או מעין קניינית במבנה, ומבלי ליתן דעתו לקשיים בשרשרת ההסכמים שהוצגו לו על ידי טובר. בהקשר זה: הכיצד לא נתן הבנק דעתו לכך שחוזה החכירה מגביל את ייעוד המגרש למוסד תורני, ומדוע לא בדק מה בין מרפאות לבין מוסד תורני.

ד. הטענות בדבר פגיעה בקופ"ח מאוחדת אינן רלוונטיות, משאיננה צד להליך.

ה. יש לדחות את ניסיון הבנק וטובר לטעון בשם "האינטרס הציבורי", שכן זה מגולם ממילא בעמדת המדינה. האינטרס הציבורי הראשון במעלה הוא הקמת מוסד תורני שישרת את תושבי השכונה, כפי שנקבע בתב"ע, בהקצאת המגרש, בחוזה הפיתוח ובחוזה החכירה. גם כשמדובר בשימוש ראוי, לא ניתן לאפשר מצב בו "איש הישר בעיניו יעשה", יקבע עובדות בשטח ויבקש "להכשיר את השרץ" בדיעבד. בהקשר זה התנגדה



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

המדינה לפרשנותו של עו"ד זינגר, וביקשה לאפשר השלמת החקירה והעברת חומרי החקירה הרלוונטיים לידי מוסדות התכנון ולידי בעלת הקרקע – רמ"י, באופן שאלו יוכלו לבחון את הדברים ולגבש את חוות דעתם באשר לתחום התכנוני והקנייני.

ו. אשר לטענת הקיזוז, המדינה הסכימה, כאמור, להכיר בזכות קיזוז בנוגע לסכום שבפיגור ככל שזה יוכח על ידי הבנק, אלא שהאחרון סירב להעביר מסמכים בדבר מצבו העדכני של החוב העומד לפירעון מיידי.

11. הבנק הגיש תגובה קצרה לטיעוני המדינה (9.7.20):

א. אשר לזכות קניינית או מעין קניינית: הזכויות נרשמו אצל חברה משכנת, ברכת השמש, אשר הוסמכה לכך על ידי רמ"י (צורף מסמך מאת ברכת השמש). המדינה לא הציגה את חוזה הפיתוח להוכחת טענתה כי ברכת השמש לא הייתה רשאית למכור את המבנה לטובר, וממילא משעה שהמבנה נרשם בחברה המשכנת, לא ניתן לומר שהעסקה בוצעה שלא כדין. מכאן שמדובר בזכויות מעין קנייניות.

ב. גם אם תתקבל הטענה כי זכויותיה של טובר במבנה הן חוזיות בלבד, עדיין השעבוד לטובת הבנק, שהוא שעבוד קבוע ספציפי, מקנה לבנק זכות קניינית הגוברת על זכויותיה של המדינה.

ג. אשר לאופן מתן ההלוואה, לא ניתן לרשום הערת אזהרה על נכס שאיננו מתנהל בלשכת רישום המקרקעין, ולכן די באופן בו נרשמה. הבנק פעל בתום לב, הסתמך על היתר בנייה וחוות דעת שמאי שהעריכה את שווי המבנה בסכום העולה על האשראי שניתן לטובר, כמו גם שעבוד על זכויותיה של טובר בהסכם השכירות עם קופ"ח מאוחדת. בנוסף קיבל הבנק ערבויות אישיות של בעלי עניין בטובר.

ד. אשר לזכות הקיזוז: בתנאי ניהול החשבון מוקנית לבנק זכות קיזוז רחבה, ללא קשר לשאלה אם קמה לבנק זכות להעמדת חובות לפירעון מיידי, וממילא זכות זו קיימת לנוכח הטלת צו תפיסה על נכסיה של הלווה – טובר.



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

באישור בית המשפט הגישה טובר תגובה משלימה קצרה (13.7.20), במסגרתה הצטרפה לטענות הבנק כי העסקה כשרה ולא הוסתרה מרמ"י, וכי די בכך שהזכויות רשומות בחברה משכנת כדי להופכן לזכויות מעין קנייניות.

דיון מיום 20.7.20

12. הצדדים חזרו על טיעוניהם. אתייחס רק לעיקרי טענות חדשות שהועלו:

חברה משכנת: לטענת המדינה, רמ"י כלל לא הסמיכה את ברכת השמש בחברה משכנת, וממילא מדובר בחברה שהיא חשודה מרכזית. לטענת טובר, אין צורך בהסמכה ספציפית. עורך הדין של רוכש החלקה הוא שמבצע את הרישומים אצלו. העובדה שמדובר בעו"ד שהוא אחד החשודים המרכזיים בתיק (המשיב 1) איננה רלוונטית לשיטתה של ב"כ טובר. לטענת הבנק, כשמדובר בחברה קבלנית גדולה, היא משמשת חברה משכנת, וכשמדובר בחברות קטנות, אזי משרדי עורכי הדין משמשים חברה משכנת, וכך נעשה במקרה דנן. גם הבנק התעלם מכך שהחברה המשכנת, ולמצער עורך הדין מטעמה, מעורבים לכאורה בביצוע עבירות העומדות בלב החקירה, ומההשלכה הישירה של נתון זה על משמעות הרישומים ושאלת תקפותם.

"על העיוורון": לטענת המדינה, בנקודת הזמן הקיימת, בה המשיבים טרם קיבלו את חומרי החקירה, הם (כמו גם הבנק) "עיוורים" לתשתית הראייתית הרבה שנאספה בתיק ומבססת את החשדות.

קופ"ח מאוחדת: טובר הציגה מכתב מיום 16.7.20 מאת מנהל אגף הנכסים בו נטען כי הקופה ומטופליה הרבים בבית שמש (כ- 50,000 מבוטחים) יסבלו כתוצאה מביטול חוזה השכירות בין הקופה לבין טובר.

חלופת תפיסה: הבנק הציע לקחת על עצמו את השלמת הקמת קומות המסחר על מנת להשכיר לקופ"ח מאוחדת באופן שיאפשר השבת החוב לבנק, ולאחר מכן תוכל המדינה לחלט את המבנה ולעשות בו כפי הבנתה.

העמדת ההלוואה לפירעון: ב"כ הבנק אישר כי הדבר טרם נעשה.



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

בתום הדיון הוסכם כי המדינה תגיש תעודת עובד ציבור באשר למעמדה של ברכת השמש – האם חברה משכנת, אם לא, והצדדים יהיו רשאים להגיש תגובה קצרה בכתב. עוד הוסכם כי תינתן לצדדים ארכה נוספת בת שבועיים ימים להשלים את המו"מ ביניהם בניסיון נוסף להגיע להבנות.

בהמשך לדיון האחרון

13. המדינה הודיעה כי לאחר ששבה ושקלה את הסוגיה, לא תוכל להגיע להסכמות עם טובר והבנק. כן הוגשה תעודת עובד ציבור מאת מר אשר ביטון, ראש תחום בכיר ברמ"י (להלן בהתאמה: התע"צ, עורך התע"צ). מהתע"צ עולות בתמצית הטענות הבאות: (-) ביום 18.12.17 נחתם חוזה חכירה בין רמ"י לבין עמותת "בית ומנוחה", כשמטרת החכירה הקמת מוסד – מרכז תורני. (-) ביום 12.3.18 אושרה העברת זכויות לברכת השמש. (-) ברכת השמש נרשמה כחוכרת בלשכת רישום המקרקעין ביום 1.5.18. כחוכרת היא איננה במעמד של גורם משכן או קבלן, ולפיכך איננה יכולה להפנות משתכנים לחתימה על חוזה חכירה. (-) מדובר בחלקה בשלמות, מצב בו רישום הזכויות נעשה בלשכת רישום המקרקעין. גם מטעם זה ברכת השמש אינה במעמד של גורם משכן. (-) חוזה החכירה בין רמ"י לבין ברכת השמש איננו מאפשר הפניית משתכנים, מכיוון שמטרת החכירה הקבועה בו היא "מוסד – מרכז תורני". (-) מעולם לא הוגשה לרמ"י בקשה להעברת זכויות לטובר, ולא ניתנה התחייבות של רמ"י לרישום משכנתא.

14. הבנק הרחיב בתגובתו מעבר לתעודת עובד הציבור, ללא קבלת רשותו של בית המשפט. לא אחזור על מרבית הטענות. אשר לתע"צ, לטענת הבנק מדובר בחוות דעת מופרכת ושגויה. הפנה ל"חוות דעת מומחה" שהזמינה טובר, בה נטען כי ברכת השמש משמשת גורם משכן לכל דבר ועניין. עוד נטען כי בפרק הזמן שבין חתימת חוזה החכירה בחודש דצמבר 2017 לבין רישומה של ברכת השמש כחוכרת בלשכת רישום המקרקעין בחודש מאי 2018, שימשה האחרונה הגורם היחיד הרשאי לרשום עסקאות מכר, בתור גורם משכן. מכאן שזכויות הבנק נרשמו כדין. אשר למטרת החכירה כמוסד תורני, מטרה זו שונתה בהסכמת רמ"י כנגד תשלום. טובר הגישה אף היא התייחסותה, תוך הרחבה והעלאת טענות נוספות עליהן לא אחזור. כאמור, בהתייחס לתע"צ – צירפה "חו"ד מומחה" מאת עו"ד צפרירה בונה שכטר, ששימשה בעברה יועצת משפטית בכירה ברמ"י. לטענתה, זכויותיהן של טובר והבנק הן זכויות מעין קנייניות,



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

ורישום זכות החכירה של ברכת השמש בלשכת רישום המקרקעין איננו מאיין את מעמדה כגורם משכן. עוד טענה כי זכויותיה של ברכת השמש אינן מתמצות בבניית מוסד-מרכז תורני, כי אם מאפשרות זכויות לבניית אולמות, מרפאות ודירות פנימייה. לא למותר לציין כי עו"ד בונה שכטר נמנעה במכוון מלחוות דעתה באשר לעימות בין זכויותיה של המדינה כתופסת לזכויותיהם של הבנק וטובר.

15. בהחלטה מיום 12.8.20 הבהרתי כי תגובות הבנק והחברה אמורות היו להתייחס אך ורק לתע"צ, אך בדיעבד הקיפו טיעונים רבים יותר, בניסיון "לפתוח מחדש" את ההליך, מבלי שנתבקשה רשותו של בית המשפט, ולבטח מבלי שניתנה. בנסיבות אלה אפשרתי למדינה למסור עמדתה. הבנק וטובר ביקשו לקיים דיון משלים (שלישי). המדינה הודיעה כי ביום 16.8.20 נמסר כתב החשדות לחשודים, לרבות טובר ומנהלה, וכי עיקרי חומרי החקירה יימסרו אף הם בעת הקרובה, לקראת עריכת שימועים. עוד נטען כי עתה בשלה העת להעברת חומרי חקירה רלוונטיים לרמ"י ולוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, על מנת שיחוו דעתם בנוגע לעתיד המגרש והמבנה. בהקשר זה שבה המדינה על טענתה כי בעלת הקרקע – רמ"י, אשר הקצתה אותו למטרה מוגדרת, נפלה קורבן לאורך השנים למעשי מרמה רבים מצדם של החשודים. כן חזרה על מקצת מהחשדות המיוחסים לחשודים הרלוונטיים, כאלו העומדים בסתירה מובהקת לטענותיה של טובר בדבר כשרות פעולותיה, וכפועל יוצא מכך, אינם מתיישבים עם הזכויות להן טוען הבנק. אשר ל"חוות הדעת" שהגישה טובר, זו כלל איננה חוות דעת כי אם טיעון משפטי שגוי בקסות של חוות דעת מומחה.

הבנק וטובר, פעם נוספת – מבלי לבקש את רשותו של בית המשפט ולבטח מבלי שזו ניתנה, הגישו כתבי טענות נוספים. זו הפעם החלטתי להתעלם מהם.

ד"ר

16. אם הרחבתי קמעה בתיאור הרקע ובעיקר בפירוט טענות הצדדים, הרי זה על מנת שהתמונה תונח באופן בהיר ככל הניתן בפני הקורא. ההכרעה, מנגד, פשוטה וקצרה בתכלית. נקודת המוצא: צו ההרחבה על קביעותיו העובדתיות והנורמטיביות, והכרעות בית המשפט המחוזי ובית המשפט העליון בסוגיות אלו. במסגרת ההחלטות נקבע לא רק דבר קיומו של חשד סביר העומד בבסיס הקמת המבנה, אלא אף קיומם של חשדות ישירים כנגד טובר, ובהתאם נקבעו



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

עילות תפיסה שאינן מתיישבות כלל ועיקר עם חלופת תפיסה. החשדות שנקבעו הם, כמובן, בעוצמה של חשד סביר, כנדרש בשלב זה של ההליך, ואולם מודגש כי מהיכרות מעמיקה של בית המשפט עם חומרי החקירה שנאספו, (ולצורך ההכרעה שבתי ועיינתי בחלק קטן מהם שהוגש בדיון האחרון בצירוף דו"ח סודי משלים וטיוטת כתב החשדות), הרי שהחשדות הם בעוצמה גבוהה ביותר. מפאת חשיבותן של הקביעות, ועל מנת להימנע מהצורך "להמציא את הגלגל מחדש", אביא דברים בשם אומרם (מתוך ההחלטה בערר על צו ההרחבה):

"עיון בחומרי החקירה שהוצגו בפני מובילים בהכרח אל המסקנה, אליה הגיע אף בית המשפט קמא, כי קיימת תשתית ראייתית ברמה של חשד סביר, ואף מעבר לכך, ולפיה פעלו לאורך שנים יזמים פרטיים, בצוותא חדא עם עובדי ציבור, בדרכי מרמה, הפרת אמונים ושוחד, על מנת לפעול לשינוי ייעודו של המבנה, להנפקת היתרי בניה חריגים ולבניית מבנה, אשר כל דמיון בינו לבין ייעודו המקורי מקרי ביותר. בהיבט התכנוני קיים אמנם פער בין קומות המסחר התחתונות לבין מגדלי המגורים שתוכננו מעל, אך ככל שמדובר בהיבטים הפליליים של הפרשה, אין מקום להפריד בין שני חלקי הפרויקט – אלא גם אלה הנם תולדה לכאורה של התנהלות אסורה, ואל לו לבית המשפט לתת את ידו ולאפשר את המשך בנייתו של מבנה שכל הורתו ולידתו בחטא.

יתרה מכך, העוררות שבפני, על אף שכחברות בע"מ הנן בגדר גופים משפטיים עצמאיים, אינן בגדר צדדים שלישיים תמי לב. מהחומר שהובא בפני עולה בבירור כי העוררת טובר מצויה למעשה בשליטתו המלאה של אחד החשודים המרכזיים בפרשה, אשר עושה בה ובנכסיה כרצונו. דברים דומים יש לומר לגבי יד יקותיאל, חברה שנסיבות הקמתה מעוררות שאלות רבות, אשר אינה מחזיקה בחשבון בנק פעיל ואשר ספק אם היא מחזיקה בזכויות הקנייניות על קומת החניון."

17. עילות תפיסה ואפשרות העמדת חלופת תפיסה: כזכור, נקבעו מספר עילות: הבטחת האפשרות לחלט את המבנה, הבטחת האפשרות להורסו, והצורך בהפסקת ביצוע העבירות המתמשכות בעצם השלמת הקמתו של המבנה, קרי, מניעת ביצוע עבירות. פועל יוצא של העילה האחרונה – חוסר אפשרות להעמיד חלופת תפיסה, שכן כל חלופה שהיא תאפשר, הלכה למעשה, המשך ביצוע העבירות. אשוב ואביא מקביעות בית המשפט המחוזי בהחלטה בערר על צו ההרחבה:



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 18-07-50396 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

"בצדק קבע בית המשפט קמא כי הטענות בדבר הנזק שנגרם לעוררות לא בוססו כדבעי. יתרה מכך, אפילו היה עולה בידי העוררות להצביע על נזק ממשי מעין זה, תמים דעים אני עם בית המשפט קמא אשר קבע בסעיף 26 להחלטתו מיום 4.11.18 כי "גם אילו הוצגה תשתית ראייתית לנזק, יש לבחון אותה אל מול הנזק הנגרם לציבור כתוצאה מהמשך ביצוע עבירות, המתבטאות לכאורה בהקמת הבנין חרף הפלילות העומדת בבסיס הוצאת ההיתרים שאיפשרו הקמתו". ואפרט.

קשה לחלוק על הטענה לפיה מתן האפשרות לעותרות להשלים את בניית הקומות התחתונות, לרבות עבודות ההתאמה הפנימיות לחניונים, לאולמות ולמרפאות, לא תמנע או תסכל את יכולתה של המדינה להרוס או לחלט את הנכס, ככל שיוורה על כך בית המשפט בסופו של יום. במובן זה, התכליות הנוגעות לתפיסה לצרכי חילוט, כמו גם היכולת להשיב את המצב לקדמותו, לא תיפגענה אם יצומצם היקף צו התפיסה. מסקנה זו מתחזקת בשים לב לעובדה כי בשלב זה כבר הושלמו עבודות בניית המעטפת בשלוש הקומות התחתונות, ונותרו רק עבודות התאמה פנימיות, כמו גם לנוכח נכונותן של העוררות להתחייב להרוס על חשבונן את כל שייבנה מעתה ואילך, ככל שיוחלט על כך בסופו של יום.

אלא שלצד תכליות התפיסה למטרות חילוט ולמטרה ראייתית, כמעט ונשכחה עילת התפיסה הראשונה והמרכזית הקבועה בחוק: המטרה המניעתית.

...

בשים לב לנתונים אלה, מוצדקת כאמור עמדת בית המשפט קמא ולפיה אפילו היה מוכח דבר קיומו של נזק עתידי לעוררות, לא היה בכך כדי להצדיק את המשך הפגיעה באינטרס הציבורי המובהק של הפסקת קידומו של המיזם הפלילי. כפי שציין בית המשפט קמא: "המשך הבניה חרף המעשים הפליליים החמורים העומדים לפי החשד מאחורי הוצאת היתרי הבניה, משמעו מתן היתר למעורבים להמשיך בביצוע עבירות פליליות". עם מצב דברים מעין זה לא ניתן להסכין..."

18. כאן ניתן, למעשה, לסיים את ההחלטה, שכן משעה שנקבע כי לא ניתן לאפשר חלופת תפיסה כלשהי, ללא קשר לעוצמת הנזק שנגרם לטוּבֵר או לצדדים שלישיים, הרי שדינה של הבקשה להידחות. חרף האמור לעיל, ועל מנת שלא נימצא חסרים, ראיתי להתייחס בקצרה לטענות נוספות של הצדדים.



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 50396-07-18 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

19. המחלוקת בדבר סוג הזכות העומדת לבנק – האם מעין קניינית או אובליגטורית בלבד (דומה שהבנק זנח את הטענה כי עומדת לו זכות קניינית ממש): לעת הנוכחית דעתי כדעת המדינה, לפיה אין לו לבנק אלא זכות אובליגטורית. בהינתן השלב הדיוני בו אנו מצויים, בו על המדינה להצביע על תשתית ראייתית בעוצמה של חשד סביר (ואף אם מדובר בחשד סביר מוגבר משהחקירה הסתיימה וטיטוט כתב החשדות נמסרה לב"כ החשודים), הרי שאין הצדקה לקיים חקירות נגדיות של עורך התע"צ. הממצאים כפי שהובאו במסגרת התע"צ נחזים להיות מבוססים, וככאלה יש בהם לחזק את התשתית הראייתית שנאספה, החזקה ממילא. אזכיר כי אף לאחר הגשת כתב אישום לא קמה לנאשמים זכות לחקור את עורך התע"צ בהליך ביניים, אלא אך ורק במסגרת ניהול ההליך העיקרי או לאחריו. קל וחומר כשעסקינן בבקשת חשודים וטוענת לזכות לקיים הליך כזה בשלב החקירה. אשר ל"חוות דעת מומחים" שהגישה טובר, מאת עו"ד שלום זינגר ומאת עו"ד צפרירה בונה שכטר, מקובלת עליי טענת המדינה כי מדובר בטיעונים משפטיים פקסות של חוות דעת מומחה. ככלל, הדין הישראלי איננו נזקק לפרשנות בדמות חוות דעת מומחה, וחזקה על הצדדים כי יביאו טיעונים משפטיים בכוחות עצמם. ממילא, לעת הנוכחית אין בטענות שהובאו ב"חוות הדעת" כדי להפחית מעוצמת ממצאי התע"צ, קל וחומר מעוצמת החשדות והמסקנות המתבקשות.

בהינתן ממצאי התע"צ, ברכת השמש כלל איננה חברה משכנת, ומשכך טובר איננה בעלת זכויות קנייניות או מעין קנייניות, וכפועל יוצא מכך גם הבנק נעדר זכויות כאלה. למעלה מכך, חוזה החכירה בין רמ"י לבין ברכת השמש נועד לאפשר הקמת "מוסד – מרכז תורני", וגם מטעם זה אין לטובר או לבנק אפשרות להיבנות ממנו. נשוב ונזכיר כי רמ"י היא אחת מקורבנות מעשי המרמה הנרחבים שבוצעו על ידי החשודים, דבר המשליך במישרין על האפשרות ליתן בשלב זה משקל כלשהו לשינויי ההיתר כפי שנטען על ידי טובר והבנק.

20. טענת הבנק לזכות הקיזוז בכספים: מבלי לקבוע מסמרות באשר לתוצאה הסופית של ההליך, הרי שזכות הקיזוז של הבנק איננה שעבוד ישיר, ודומה שעליה להיבחן בתום ההליך העיקרי, לאחר שייקבעו ממצאים עובדתיים סופיים על ידי הערכאה הדיונית. במסגרת המו"מ בין הצדדים המדינה נתנה הסכמתה לשחרר חלק מהכספים כבר עתה, בכפוף להצגת מסמכים בדבר מצבו העדכני של החוב העומד לפירעון מיידי. דא עקא, הבנק הודיע כי בשלב זה איננו מעמיד לפירעון איזה מסכום ההלוואה. בנסיבות אלה אינני מוצא לחייב את המדינה בהשבת סכום כסף כלשהו.



בית משפט השלום בראשון לציון

צ"א 18-07-50396 בנק לאומי נ' מדינת ישראל נ' אייזנשטיין ואח'

מסקנה

21. עינינו הרואות, סופם של בירור ובדיקה, נקודת המוצא להליך היא גם נקודת הסיום. הקמתו של המבנה נולדה בחטא, המשיכה בביצוע עבירות חמורות בהיקף ניכר ולאורך תקופה ממושכת, תוך גרימת נזק לשורה ארוכה של קורבנות – אנשים פרטיים, גורמים עסקיים ורשויות המדינה, והכל תוך תכנון מוקדם ובשיתוף פעולה של חשודים רבים. הצעתם של טובר והבנק, להקטין נזקים לתקופה קצובה, עד תום המשפט, ובזמן זה לאפשר הקמת מרפאות שתסייענה לציבור המבוטחים הרב של קופ"ח מאוחדת, שוכת לב בתחילה, אך מבדיקה חוזרת עולה כי לא ניתן להיעתר לה. הבה ונדמה כי כי המבנה, שהוקם "בְּחֶמֶר וּבְלִבָּנִים" (שמות פרק א' פס' יד'), הוקם מ"חומר" כהגדרתו בעגה העבריינית – סם מסוג הירואין – סם המוות, אשר ממלא אותו למן המסד ועד הטפחות. היעלה על הדעת כי בית משפט בישראל יתיר המשך בנייתו? יתיר שימוש בו? התשובה מובנת מאליה. הכיצד, אם כך, יכול בית המשפט לאפשר המשך בניית המבנה שכל כולו מבוסס על הונאה ורמייה?

בקשת הטוען לזכות נדחית.

ניתנה היום, י"ג תשרי תשפ"א, 01 אוקטובר 2020, בהיעדר הצדדים, ותישלח אליהם. דו"ח סודי וחומרי חקירה יוחזרו לנציגי המדינה במזכירות בית המשפט לאחר פגרת סוכות.

גיל אבנון, שופט