



# האותיות הקטנות ב"אישור עקרוני"

האם "אישור עקרוני" למתן הלוואת משכנתא מחייב את הבנק להעמיד הלוואה?

■ מאת אברהם גולדשטיין, עו"ד  
(משרד עורכי דין יצחק גולדשטיין)

רוכש דירה זהיר, המתכוון לממן רכישת דירה בהלוואה בנקאית המובטחת במשכנתא על הדירה הנרכשת (וכאלו הם מרבית רוכשי הדירות), יקדים ויברר בבנק, האם יסכים להעמיד לו את ההלוואה המבוקשת, ובאלו תנאים. בהוראות בנק ישראל נקבע, כי על מנת לאפשר השוואת ריביות בין הבנקים, יפיק הבנק לבקשת לקוח אישור עקרוני ובו הצעה לשיעור הריבית להלוואה. אישור זה ניתן על בסיס מידע שמוסר הלקוח, מבלי שהוא נדרש להמציא מסמכים ומבלי שמושתים עליו הוצאות כלשהן. ההצעה תקפה למשך מספר ימים, בהם נדרש הלקוח להמציא מסמכים לבנק, ונאמר בו כי הוא כפוף לבדיקת האישורים שיומצאו וליכולת עמידת הלקוח בהחזרי ההלוואה.

האם ניתן להתחייב כלפי המוכר על התשלומים בהסתמך על האישור העקרוני? האם האישור העקרוני מחייב את הבנק רק לשיעור הריבית המוצע או אף לעצם העמדת ההלוואה?

בהחלטה שניתנה לאחרונה בבית משפט השלום בראשון לציון, נדון מקרה בו הבנק נתן אישור עקרוני, אותו סייג בין השאר בכך, שהוא ניתן על סמך נתונים שנמסרו על ידי התובעים, כי הוא כפוף לבדיקת האישורים שיומצאו, ובכך שלא יתגלו נתונים המטילים ספק באשר ליכולת התובעים לעמוד בהחזרי ההלוואה. התובעים התקשרו בחוזה לרכישת דירה בהסתמך על האישור העקרוני האמור, אולם כאשר ביקשו את ההלוואה נתקלו בסרוב הבנק, אשר חשש מיכולת ההחזר שלהם. עקב סרוב זה לא יכלו התובעים לעמוד בתנאי החוזה, והוא בוטל ע"י המוכרים.

התובעים, אשר חתמו על הסכם הרכישה בהסתמך על אישור הבנק, תבעו מהבנק את הנוק שנגרם להם עקב חזרתו מהאישור, לרבות חילוט הפיצי המוסכם. הבנק טען, כי האישור העקרוני כפוף לבדיקת יכולת החזר כאמור בהסתייגויות שבו (בית המשפט דחה את טענתו הנוספת של הבנק כי בבקשתם להפקת אישור עקרוני הצהירו התובעים שאין להם בעיות אשראי, מאחר שלא הוכח כי חתמו על מסמך שכזה).

השאלה שעמדה בפני בית המשפט היתה, האם הבנק יצא ידי חובתו להזהיר את התובעים בטרם חתמו על חוזה רכישת הדירה בדבר אופיו המוגבל של "האישור העקרוני".

בית המשפט קבע, כי הן הבנק והן התובעים נושאים באחריות לנוק שנגרם, והטיל על הבנק מוציאה מהאשם, מאחר ויש ליתן משקל למצג העולה מכותרת המסמך: "אישור עקרוני לקבלת הלוואה". הבנק יכול וצריך היה לצפות, כי האישור העקרוני ישמש את התובעים לצורך חתימת החוזה, ומשום כך היה עליו לדייק במצג, לבל תישמע מכותרת המסמך רמיזה ל"אישור".

נקבע, כי הסייגים שהוסיף הבנק בגוף המסמך אינם מספקים. ראשית, משום שהסייגים מופיעים באותיות קטנות ובלתי מובלטות, ונטיין החיים מלמד כי הלקוח אינו מסוגל — ולפחות אינו נוהג — לעיין באותיות קטנות כגון דא שבמסמך הבנקאי. שנית, משום שהסייגים שבאישור העקרוני נועדו לקריאה פסיבית על ידי התובעים, אשר לא נדרשו לענות על שאלות כתובות, כך שהמסמך לא חייב את הלקוח להידרש בפועל לקריאה ולהפנמה של הסייגים שבו. אילו נדרשו התובעים לענות לשאלות, היה הדבר מחייב קריאה, הכנה, ומתן תשובה. במהלך אקטיבי כזה, היה כדי לקדם הבנה של טיב המסמך ומניעת תקלות.

עוד נקבע, כי על הבנק היה לערוך בדיקות אשראי מוקדמות לפני הוצאת "אישור עקרוני" (בית המשפט העיר כי כיום הבנק עורך בדיקת אשראי צרכני טרם הפקת אישור עקרוני).

עם זאת, בהיותו ער לנסיבות אותו ענין, ייחס בית המשפט גם לתובעים אשם תורם משמעותי לנוקם.

לעניות דעתנו, הקביעה שהלקוח אינו מחויב לאותיות הקטנות שבמסמך הבנקאי משום שהוא אינו נוהג לקרוא את המסמך, אינה עולה בקנה אחד עם החלטות רבות קודמות, לפיהן הלקוח מחויב בכל סעיפי חוזה בנקאי עב כרס עליו הוא חותם, ובדרך כלל לא יישמע בטענה כי לא קראו או לא הבינו. תשובה חלקית ניתן למצוא בנימוק הנוסף שבפיהחלטה, כי הלקוח אינו מחויב באותיות הקטנות מאחר והוא לא נשאל ולא חתם על המסמך (קריאה פסיבית).

לסיכום, מדובר בהחלטה חדשנית, הקובעת כי לאור חובת הזהירות המוטלת על הבנקים נדרשת מהם רמת ציפיה גבוהה ביותר, ולמרות שהבנק הזהיר את הלקוח מהסתמכות על האישור העקרוני, הוא נושא באשם תורם לאור כותרת המסמך העלולה להטעות את הלקוח.

■ משרדנו לא ייצג בתוך זה.

מאמר זה הינו למידע כללי וראשוני בלבד, ואין בו משום ייעוץ משפטי והוא נתחילף לשינויים שישמשו את המערכת המשפטית או להסתמך על האמור מבלי