

"האותיות הקטנות" של הסכמי המשכנתא

■ מאת עו"ד אבנר יפרת, משרד עו"ד יצחק גולדשטיין

שנטלו בני הזוג לרכישת הבית, והן על החוב הנוסף של הבעל.

התיק שהתגלגל במספר ערכאות, הגיע לפתחו של בית המשפט העליון אשר דן בין השאר בשאלות האם יוכל הבנק לממש את המשכנתא בנין החוב הנוסף של הבעל אשר נוצר לאחר רישום המשכנתא; האם ניתן לממש משכנתא לגביית חוב שאינו חוב ההלוואה שבגינה נרשמה המשכנתא; והאם ניתן לממש גם את חלקה של אשתו בבית, אף שהחוב הנוסף הינו חוב של הבעל בלבד, וזאת למרות שבני הזוג עמדו בתשלומי ההלוואה המובטחת במשכנתא, כסדרם.

לאחר שבחן את הסכמי המשכנתא ואת שטר המשכנתא, קיבל בית המשפט העליון את עמדת הבנק וקבע כי המשכנתא מבטיחה את כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק מאת מי מהם, ולא רק את החוב נשוא ההלוואה שלהבטחתה נרשמה המשכנתא, וכי התנאי

עם פתיחת ענת החנויות נדרשות החלטות בלתיית משותפות, אשר הבכרה שבחן (מכחינה בלתיית כמובן), היא רכישת דירה, המהווה ניסקה חשובה ומשמעותית ביותר עבור כל זוג.

בראש ובראשונה נבחנה יכולתם הפיננסית של בני הזוג (ובדרך כלל אף של המתורגמים המשפחה הקרובה...), אולם על מנת להשלים את הסכום הנדרש לרכישת הדירה, יצטרך חלק ניכר מהזוגות הצעירים ליטול הלוואת משכנתא.

עול המשכנתא הן את הזוג לתקופה של "חסכנות כרונית", אינו פוטר אותם מהחובה להתייחס ברצינות הראויה ל"ערימת המסמכים" הבנקאיים המסדירים את תנאי ההלוואה. טרם החתימה יש לשים לב לא רק



המאפשר לבנק לממש את המשכנתא אם יוטל עיקול על הבית, תקף גם אם העיקול הוטל לבקשת הבנק עצמו.

בית המשפט קבע כי ניתן לממש את המשכנתא גם על חלקה של האשה בבית, גם אם היא עומדת בתשלומים השוטפים, שכן היא הכפיפה עצמה למערכת ההסכמים לפיהם ניתן לממש את המשכנתא גם אם עילת המימוש התקימה רק בבעל.

בית המשפט העליון נדרש גם לסעיף 1381 לחוק ההוצאה לפועל (הנותן הגנה לציבור נוטלי המשכנתאות ומגביל את כוחו של הבנק כבואו לממש משכנתא על דירת מגורים יחידה), וקבע כי החוק לא נועד לספק הגנה במקרה בו עילת המימוש אינה פיגורים בהחזרי ההלוואה אלא עיקול שהוטל על זכויות הבעל בבית בשל חוב אחר.

הערה: משרדנו ייצג את בנק מזרחי טפחות בע"מ בהליכים אלו.

מאמר זה, מנצח סיבו, הינו חלקי בלבד, ואינו מתיימר להציג את כל הפרטים הנכונים-יים והמוגזות המשפטיות. אין לראות באמור משום חוות דעת ו/או ייעוץ ו/או כמשקף מציאות עובדתית או משפטית כלשהי, ואין להסתמך על האמור באופן כלשהו. בכל מקרה ספציפי יש להתייעץ עם עורך דין מומחה בתחום.

למסלולי המשכנתא, תנאי הריבית, הביטוח, אלא גם – ואולי בעיקר – ל"אותיות הקטנות" של תנאי ההלוואה והמשכנתא.

במקרים מסוימים עלולות האותיות הקטנות (שחלק מנטלי ההלוואות מנסים להתעלם מהן, משל אינן בנמצא) להוביל לתוצאות משפטיות קשות, ולכן מומלץ מאוד לקרוא את כל הסעיפים בעיון, ואף להוועץ בעורך מומחה בתחום.

על השיבותם של סעיפי נוסף התנאים המיוחדים של המשכנתא עמד בית המשפט העליון (השופט צ' זילברטל) בהחלטה מ-2013 (רע"א 3180/13 אריה בן ארי נ' בנק מזרחי טפחות בע"מ), עליה חזר לאחרונה זילברטל (ברע"א 1109/15 בן ארי נ' בנק מזרחי טפחות בע"מ).

באותו מקרה נטלו בני זוג מהבנק הלוואות למימון רכישה בית מגורים, אשר הובטחו במשכנתא. הבעל, עורך דין במקצועו, ייצג בעבר את הבנק בהליכי גבייה, וגבה עבורו כספים, אולם לא העביר לבנק את מלוא הסכומים שגבה.

תביעה כספית שהגיש הבנק נגד הבעל התקבלה, והוא חויב להשיב לבנק כ-2,000,000 ש"ח. במסגרת ההליכים שנקט הבנק, הוטלו עיקולים על זכויות הבעל בבית, ובהמשך הגיש הבנק בקשה למימוש המשכנתא על מלוא החוב (חזרי אומר: הן על ההלוואות