



ירושלים, כ"ז אב, תשס"ט
17 אוגוסט, 2009
הס-1

לכבוד
התאגידים הבנקאיים

הנדון: הסדר הדיור החלוף

ביום 16.5.2009 (להלן – המועד הקובע) נכנס לתוקף תיקון מספר 29 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז – 1967, אשר קבע, בין היתר, שינויים משמעותיים בסוגיית הסדר הדיור החלוף, כמפורט בתיקון. על פי הוראת המעבר לתיקון האמור, השינוי בענין הסדר הדיור החלוף יחול רק על הסכמי משכון או משכנתה שנכרתו מיום התחילה ואילך.

לאחרונה פנו אלינו בנקים למשכנתאות בשאלות אודות תחולת החוק על אירועים שונים המתרחשים במהלך חיי הלוואה המובטחת במשכון או במשכנתה על דירת מגורים (להלן – ההלוואה). בעקבות זאת אנו מביעים את עמדתנו באשר לאירועים אפשריים אלה. יודגש כי האירועים המפורטים להלן טרם נדונו בבית המשפט, ולא קיימת לגביהם הלכה פסוקה.

כידוע, מטרת הוראת המעבר הייתה להימנע מלהחיל את הסדר הדיור החלוף על חוזים קיימים, שבהם הבנק כבר נטל על עצמו התחייבות מול הלווה, ואף תמחר אותה, בין היתר בהסתמך על הסדר הדיור החלוף שקדם לתיקון לחוק. לנוכח תכלית זו אנו סבורים שהתנהלות סבירה של בנק, במקרים השונים האפשריים בהקשר האמור, תהיה כלהלן:

1. **חוזה מסגרת** – במקרה כזה מדובר בחוזה הלוואה, אשר נכרת לפני המועד הקובע, ובמסגרתו הוסדרו התנאים הכלליים של מסגרת האשראי שתעמוד לרשות הלווה. לאחר המועד הקובע מבקש הלווה לנצל את מסגרת האשראי, וליטול הלוואה בסכום מסוים. ככל שמדובר בהלוואות לדיור, נדרש הלווה בדרך כלל לחתום על הסכמי הלוואה ספציפיים בכל פעם שהוא מנצל את מסגרת האשראי האמורה.

במקרה זה לדעתנו על הבנק לנהוג, לעניין הדיור החלוף, כאילו מדובר בחוזה חדש שנכרת לאחר המועד הקובע.

2. **שחרור הלוואה בחלקים** – במקרה זה מדובר בחוזה הלוואה, אשר נכרת לפני המועד הקובע, אולם שחרור הכספים נעשה במועדים שונים לאחר מכן.

במקרה זה אנו סבורים כי התיקון לחוק לא יחול.

3. **גרירת הלוואה** – במקרים אלה מדובר בחוזה הלוואה, אשר נכרת לפני המועד הקובע, ולאחר המועד הקובע הלווה מבקש לגרור את הלוואתו לנכס חלופי.

אנו סבורים כי התיקון לחוק לא יחול במקרה זה. אולם, אם הלווה מבקש בנוסף לגרירת הלוואה גם אשראי חדש, על הבנק לנהוג לעניין הדיור החלופי, כאילו מדובר בחוזה חדש שנכרת לאחר המועד הקובע.

4. **רישום מאוחר של משכנתה** – במקרה זה חוזה הלוואה נכרת לפני המועד הקובע, ולאחר מועד זה הגיע העת בה ניתן לרשום משכנתה על הנכס לטובת הבנק.

אנו סבורים כי התיקון לחוק לא יחול במקרה זה.

5. **מחזור הלוואה באותו הבנק** – במקרה זה חוזה הלוואה נכרת לפני המועד הקובע, ולאחר המועד הקובע הלווה מעוניין למחזר את הלוואתו באותו הבנק.

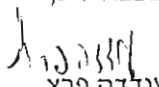
אנו סבורים כי על הבנק לנהוג לעניין הדיור החלופי כאילו מדובר בחוזה חדש שנכרת לאחר המועד הקובע.

6. **הצטרפות לווה להלוואה** – אלה מקרים שבהם חוזה הלוואה נכרת לפני המועד הקובע, ולאחר מועד זה מבקש הלווה לצרף לווה נוסף להלוואה, אשר הוא גם בעל זכויות בנכס.

במקרה זה אנו סבורים כי נכון יהיה אם הבנק ינהג לעניין הדיור החלופי, כאילו מדובר בחוזה חדש שנכרת לאחר המועד הקובע.

בנוסף לאמור, נבקשכם לפעול בזהירות הראויה במקרים דומים אשר יובאו בפניכם בעתיד.

בכבוד רב,


עודדה פרץ
סגנית המפקח על הבנקים

העתק: המפקח על הבנקים