



רשומות

הצעות חוק

11 במרס 2002

3092

כ"ז באדר התשס"ב

עמוד

הצעת חוק הגנה על נוטלי משכנתה לדיוור (תיקוני חקיקה), התשס"ב-2002 364

מתפרסמת בזה הצעת חוק של חברי הכנסת מטעם ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת:

**הצעת חוק הגנה על נוטלי משכנתה לדיור (תיקוני חקיקה),
התשס"ב-2002***

תיקון חוק
הלוואות לדיור

1. בחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992 –

(1) בסעיף 1, בסופו יבוא:

"ועדה מיוחדת" – הועדה המיוחדת שנתכוננה לפי סעיף 5א;

"ועדת ערר" – ועדת הערר שנתכוננה לפי סעיף 25.

(2) אחרי סעיף 5 יבוא:

"ועדה מיוחדת" 5א. (א) מוקמת בזה ועדה מיוחדת שמטרתה לסייע לזכאי
המפגור בתשלומי החזרי ההלוואה לפי חוק זה.

(ב) הרכב הועדה המיוחדת יהיה –

(1) עובד משרד האוצר שימנה שר האוצר;

(2) עובד משרד הבינוי והשיכון שימנה שר הבינוי
והשיכון;

(3) נציג הבנק שדרכו ניתנה ההלוואה.

(ג) זכאי שקיבל הלוואה לדיור ישאף לפנות לוועדה
המיוחדת בבקשה לסייע לו בהחזר ההלוואה.

(ד) לוועדה המיוחדת נתונות הסמכויות האלה:

(1) להכריע בבקשתו של זכאי לענות סיוע בהחזר
תשלומי ההלוואה, לרבות שינוי תנאי ההלוואה לדיור,
פריסת חוב פיגורים שהצטבר כתוצאה מאי עמידה
בתשלומי ההלוואה וויתור על חוב פיגורים כאמור.

דבריו הסבר

השמונים בתקופת אינפלציה דוהרת. היום, יש מקום
לריבית פיגורים נמוכה הרבה יותר.

להלן פירוט התיקונים המוצעים:

(א) חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992:

היום החוק מאפשר לזכאים לקבל הלוואות
כתנאים מועדפים. קיימת ועדה מיוחדת שתפקידה
לסייע למי שמתקשה בהחזר ההלוואה אך העיגון החוקי
של הועדה וסמכויותיה אינו נוספק. לפיכך מוצע לקבוע
בחוק את הפקדי הועדה, הרכבה וסמכויותיה. עור
מוצע לקבוע ועדת ערר, שאינה קיימת היום.

מוצע לקבוע כי אם הוגשה תביעה לבית משפט
בשל פיגור בהחזר ההלוואה והחייב הוריע לבית
המשפט כי פנה לוועדה המיוחדת או לוועדת הערר, לא
ייתן פסק דין עד חלוף המועדים הקבועים בחוק למתן
החלטות על ידי ועדות אלו או עד למתן ההחלטות
בפועל, לפי המוקדם.

מטרת הצעת החוק היא לקבוע הסדרים שיקלו על
אלפי משפחות ששעברו את עצמן להלוואות כדי לרכוש
דירות מגורים ונקלעו לקשיים עקב המצב הכלכלי
הקשה במדינה. ההסדרים המוצעים ליקחים בחשבון גם
את זכויות הנושים; ברור שמי שנטל על עצמו התחייבות
כספית צריך לקיימה. אלא שהיום, מנגנון הגביה הוא
קיצוני ומביא להסתבכות נוספת של החייבים, שאין הם
יכולים להשתחרר ממנה, במקום לסייע להם לצאת מן
הסבך ולקיים את התחייבויותיהם בכבוד. לפי מנגנון
הגביה הקיים היום, די בפיגור בתשלום של אלפי שקלים
בוודדים כדי שניתן יהיה להעמיד את כל ההלוואה
(בסכום של מאות אלפי שקלים) לפירעון מיידי.

גם סכומי האגרה ושכר טרחת עורך הדין נגזרים
מהסכום הכולל של ההלוואה ולא מהסכום שבפיגור
ובמקרים רבים עולים על הסכום שבפיגור.

ריבית הפיגורים המרבית לענין הלוואות לרכישת
דירות מגורים הקבועה היום בצו שהוציא שר האוצר
מכות חוק הריבית, התשי"ז-1957, נקבעה באמצע שנות

* הצעת חוק מס' 2811/02: הועברה לוועדה ביום ט"ו בטבת התשס"ב (31 בדצמבר 2001).
1 ס"ח התשנ"ב, עמ' 246.

(2) לקבוע אמות מידה שינחו אותה במילוי סמכויותיה ולקבוע את סרי הדיון שלה.

(ה) לצורך הכרעה כאמור בסעיף קטן ד(1) ושאינו הועדה המיוחדת לדרוש מהזכאי מסמכים ופרטים נוספים המעידים על כושר השתכרותו ויכולת הפירעון שלו לגבי ההלוואה לדיור ולגבי התחייבויות נוספות שהוא התחייב בהן.

(ו) הועדה המיוחדת תבריע בבקשה לסיוע בתוך 30 ימים ממועד קבלת הבקשה ולאחר שניתנה לבנק שורכו קיבל המבקש את ההלוואה לדיור הזדמנות להשמיע את טענותיו.

ועדת ערר 25. (א) מוקמת בזה ועדת ערר וזה הרכבה:

(1) עובד משרד האוצר שימנה שר האוצר;

(2) עובד משרד הבינוי והשיכון שימנה שר הבינוי והשיכון.

(ב) זכאי שבקשתו, כולה או חלקה, נרחתה על ידי הועדה המיוחדת רשאי להגיש ערר על החלטת הועדה בתוך 15 ימים ממועד קבלת החלטתה.

(ג) ועדת הערר תרון ותחליט בערר בתוך 30 ימים ממועד קבלת הערר.

5. על אף האמור בכל דין, הוגשה תביעה לבית משפט בשל פיגור בהחזר הלוואה לפי חוק זה והודיע החייב לבית המשפט כי פנה לועדה המיוחדת או לועדת הערר, לא ייתן בית המשפט פסק דין עד חלוף התקופות הקבועות בסעיפים 5א ו-5ב או עד למתן החלטה על ידי הועדה המיוחדת או ועדת הערר, לפי המוקדם.

(3) סעיף 6 שכותרתו "שכר טרחת עורך דין בשל אי תשלום הלוואה" יהיה "6ב" ובו, ברישה, במקום "הועדה הכין-משרדית" יבוא "הועדה המיוחדת" והסיפה החל במילים "לענין זה" – תימחק.

תיקון חוק הריבית

2. בחוק הריבית, התשי"ז-1957², בסעיף 3(א), בסופו יבוא:

ואולם בבוא שר האוצר לקבוע את ריבית הפיגורים המכסימלית לגבי הלוואה לדיור כמשמעותה בחוק הלוואות לדיור או לגבי הלוואה שנתן תאגיד בנקאי לשם רכישת דירת מגורים יתחשב בריבית הנוהגת בבנקים לגבי יתרות חובה בחשבונות עובר ושב.

ד ב ר י ה ס ב ר

לגבי יתרות חובה בחשבונות עובר ושב, עוד מוצע כי שר האוצר יבוא לאישור ועדת הכספים של הכנסת צו לפי חוק הריבית, בתוך 90 ימים מיום תחילתו של חוק זה.

(ב) חוק הריבית, התשי"ז-1957 מוצע לקבוע ששר האוצר, בקבעו את ריבית הפיגורים לגבי הלוואה לדיור, יתחשב בריבית הנוהגת

² ס"ח התשי"ז, עמ' 58.

בחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967³ -

- (1) בסעיף 38, בסעיף קטן (ג), במקום "בהסכם משכון" יבוא "בהסכם משכון, שאינם מהווים חוזה אחיד כמשמעותו בחוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982";
- (2) בסעיף 59 -

(1) בסעיף קטן (א), במקום "ראש ההוצאה לפועל רשאי לקבוע שכרו של בונס נכסים ודרכי תשלומי" יבוא "שר המשפטים יקבע, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, הוראות לענין שכרו של בונס נכסים, דרכי הישוכו ותשלומי";

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(א1) בתקנות לפי סעיף קטן (א) רשאי שר המשפטים לקבוע הוראות מיוחדות לענין שכרו של בונס נכסים שמונה לצורך ביצוע משכנתה כמשמעותה בסעיף 181, לרבות שיעור השכר מהתמורה שתתקבל בעד מכירת דירת המגורים."

(3) בסעיף 81, בסופו יבוא "ולענין משכנתה על דירת מגורים המשמשת למגורים של יחיד או משכון על זכויות לגבי דירת מגורים כאמור - גם בשינויים המפורטים בסעיף 181";

(4) אחרי סעיף 81 יבוא:

181. (א) בקשה לפי סעיף 6 לביצוע משכנתה על דירת מגורים המשמשת למגורים של יחיד או למימוש משכון על זכויות לגבי דירת מגורים כאמור (בסעיף זה - משכנתה), לא תוגש ללשכת ההוצאה לפועל אלא אם כן חלפו שמונה חודשים מהמועד המפורט להלן:

(1) אם נקבע בהסכם ההלוואה המובטח במשכנתה כי החוק ייפגע בתשלומים - ממועד התשלום הראשון שלא שולם בידי החייב, והתשלום האמור לא שולם עד תום שמונת החודשים האמורים; לענין זה תשלום

ד ב ר י ה ס ב ר

ותשלומי, לרבות בענין שיעור השכר מהתמורה שתתקבל בעד מכירת דירת המגורים. מוצע ששר המשפטים יביא תקנות כאמור לאישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת בתוך 90 ימים מיום תחילתו של חוק זה.

כן מוצע לקבוע הסדרים למימוש משכנתה על דירת מגורים המשמשת למגורים של יחיד:

- (1) שמימוש משכנתה יוכל להיעשות רק לאחר פיגור של 8 תשלומים, למעט במקרים חריגים של מרמה או של עזיבת הארץ;
- (2) שיתאפשר לחייב למכור בעצמו את הנכס כדי להשיג את המחיר המרבי בעבורו;
- (3) שיתאפשר לחייב לסלק את החוב שבפיגור ואו יעוכבו ההליכים למימוש המשכנתה.

(2) חוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967

מוצע לקבוע כי אין אפשרות, בהוזה אחיד, להתנות על סעיף 38 לחוק, המורה כי פינוי מקרקעין המשמשים בית מגורים לחייב ייעשה רק לאחר שהונת להנחת דעתו של יושב ראש ההוצאה לפועל כי יהיה לחייב ולבני משפחתו הגרים עמו מקום מגורים סביר או שהועמד לרשותם סידור חלופי, בהמצאת דירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.

סעיף זה נועד להבטיח סידור בסיסי של קיום אנושי לחייב ואין לאפשר להתנות עליו בהוזה אחיד שבו הלקוח הוא הצד החלש ממילא ואינו יכול לעמוד על זכויותיו.

עוד מוצע להסמיך את שר המשפטים באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת לקבוע בתקנות הוראות לענין שכרו של בונס נכסים, דרכי הישוכו

³ ס"ח התשכ"ז, עמ' 116.

⁴ ס"ח התשמ"ג, עמ' 8.

ששולם בתוך שמונת החודשים האמורים יזקף על חשבון התשלום הראשון שלא שולם בידי החייב;

(2) אם לא נקבע בהסכם ההלוואה המובטח במשכנתה כי החוב ייפרע בתשלומים – מהמועד שבו היה על החייב לפרוע את החוב שהבטחת פירעונו נרשמה המשכנתה, והחוב לא נפרע במלואו עד תום שמונת החודשים האמורים.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ניתן יהיה להגיש בקשה לפי סעיף 6 לביצוע משכנתה כאמור בסעיף קטן (א) לפני חלוף התקופה האמורה באותו סעיף קטן אם שוכנע ראש ההוצאה לפועל, על יסוד ראיות שהובאו לפניו, באחד מאלה:

(1) החייב עזב או עומד לעזוב את הארץ לתקופה ממושכת בלי לפרוע את חובו;

(2) אי תשלום החוב נועד להונות את נושיו של החייב.

(ג) הוגשה בקשה לביצוע משכנתה, רשאי החייב להודיע לראש ההוצאה לפועל, בתוך 30 ימים מיום המצאת האזהרה כאמור בסעיף 7, על רצונו למכור בעצמו את דירת המגורים כמשמעותה בסעיף קטן (א) לצורך פירעון החוב; הודיע החייב כאמור, יורה ראש ההוצאה לפועל על עיכוב הליכי ביצוע המשכנתה לתקופה של 90 ימים מיום קבלת ההודעה, ובלבד שהחייב הבטיח את פירעון החוב מהתמורה שתתקבל בעד המכירה, לפי הוראות ראש ההוצאה לפועל.

(ד) הוגשה בקשה לביצוע משכנתה, ניתן בכל עת עד להכרות קונה בהליך למכירת דירת המגורים לפי הוראות חוק זה, לפרוע את החוב שבפיגור; נפרע החוב כאמור יורה ראש ההוצאה לפועל, מיוזמתו או לבקשת החייב, על עיכוב הליכי ביצוע המשכנתה; לענין זה, "החוב שבפיגור" – כל התשלומים שלא שולמו על פי הסכם ההלוואה, ושהיה על החייב לשלמם עד ליום הפירעון לפי סעיף קטן זה, לרבות הפרשי הצמדה וריבית לפי כל דין או הסכום, וכל סכום שנוסף לפי סעיפים 9 ו-10, למעט חוב הנובע מהעמדת ההלוואה לפירעון מוקדם בשל הפרת הסכם ההלוואה.

(ה) בסעיף זה, "הייד" – מי שאינו תאגיד.

4. (א) תחילתו של סעיף 3(א) לחוק הריבית בנוסחו בטעיף 2 לחוק זה ביום כניסתו לתוקף של צו ריבית שיוציא שר האוצר לפי הסעיף האמור; שר האוצר יביא את הצו לאישור ועדת הכספים של הכנסת בתוך 90 ימים מיום תחילתו של חוק זה.

(ב) תחילתם של סעיפים קטנים (א) ו-1(א) של סעיף 59 לחוק ההוצאה לפועל בנוסחם בטעיף 3(2) לחוק זה, ביום כניסתו לתוקף של תקנות שהתקין שר המשפטים לפי אותם סעיפים; שר המשפטים יביא את התקנות לאישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת בתוך 90 ימים מיום תחילתו של חוק זה.

(ג) הוראות סעיף 181ב(ג) ו-(ד) לחוק ההוצאה לפועל כנוסחן בסעיף 3(4) לחוק זה, יחולו גם על הליכים לביצוע משכנתה כמשמעותה בסעיף האמור שהוחל בהם לפני תחילתו של חוק זה, ובלבד שטרם הוכרז בהם קונה לפי הוראות אותו חוק.

חברי הכנסת: מרדכי משעני, ענת מאור, מיכאל איתן, רומן ברונפמן, יצחק גאגולה, אילן גילאון, זהבה גלאון, שאול יהלום, רן כהן, דוד לוי, דוד מגן, מיכאל גודלמן, מוסי רז