

בענין:

מרק ליטבין

נושא תעודת זהות מס' 317504967
מרחוב עין שמש 9/13 גני תקוה 55900

על-ידי באי-כוחו גיל רון, קינן ושות', עורכי-דין
וכן על-ידי באי-כוחו אביעד סרן ושות', עורכי-דין

שכתובתו לצורך ההליך תהא אצל גיל רון, קינן ושות'
מבית לסיף, רח' ויצמן 32, תל-אביב 62091
מס' טל': 03-6967676; מס' פקס': 03-6967673

המבקש

- נ ג ד -

בנק המזרחי טפחות בע"מ

חברה ציבורית מספר 520000522
משדרות רוטשילד 13, תל אביב 66881

המשיב

בקשה לאישור תובענה כייצוגית

בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006

בית-המשפט הנכבד מתבקש כדלקמן:

- א. לאשר את הגשת תובענת המבקש נגד המשיב כתובענה ייצוגית, בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות"), ולהורות בקשר לתובענה הייצוגית כאמור להלן; התובענה אותה מבוקש לאשר כתובענה ייצוגית מצורפת לבקשה זו כנספח א';
- ב. לקבוע, בהתאם לסעיפים 10 ו-14(א)(1) לחוק תובענות ייצוגיות, כי התביעה תוגש בשם כל לקוחות המשיב אשר פרעו הלוואה שניתנה על-ידי המשיב לשם רכישת דירת מגורים או במישכון של דירת מגורים (להלן: "הלוואה לדיור"), לפני מועד פרעונה, באמצעות הלוואה אחרת שניתנה על-ידי המשיב, וחשבונם חיוב בעמלת אי-הודעה מוקדמת, בתקופה שהחלה שבע שנים לפני הגשת בקשה זו, ועד למועד בו תוגש התביעה הייצוגית לאחר אישורה;
- ג. לקבוע, בהתאם לסעיף 14(א)(2) לחוק תובענות ייצוגיות, כי המבקש יהיה התובע הייצוגי וכי באי-כוחו החתומים על בקשה זו יהיו באי-הכח המייצגים;
- ד. לקבוע, בהתאם לסעיף 14(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות, כי עילות התביעה הן הטעיה וגבייה בלתי-חוקית של כספים מקבוצת התובעים בדרך של גבייה שלא כדין של עמלת אי-הודעה מוקדמת; מעשים אלה מקימים למבקש ולקבוצת התובעים עילת תביעה בגין הטעיה לפי סעיף 3 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות"); הפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] (להלן: "פקודת הנזיקין"); עשיית עושר ולא במשפט לפי חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979 (להלן: "חוק עשיית עושר ולא במשפט"); הפרת הסכם, הטעיה והפרת החובה לנהוג בתום לב ובדרך מקובלת בקיום חיוב חוזי, לפי חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"); הפרת חובת הגילוי המיוחדת וחובת האמון המוגברת החלות על המשיב כבנקאי; וכל עילה אחרת שעולה מן העובדות המובאות בבקשה זו;
- ה. לקבוע, בהתאם לסעיף 14(א)(4) לחוק תובענות ייצוגיות, כי הסעד הוא - (1) צו המורה למשיב לשלוח לחברי הקבוצה פירוט של העמלות שנגבו בגין הפרעון המוקדם, וזאת תוך 30 ימים ממועד מתן פסק-הדין; (2) צו המורה למשיב לכלול במסמך שהוא מפיק לפי בקשת הלקוחות, בשם "נתונים של סילוק מלא של הלוואה בתיק" (או כל מסמך שיבוא במקומו), כי במקרה של פרעון על-ידי הלוואה שנותן המשיב לא תיגבה עמלת אי-הודעה מוקדמת; ולאחר ביצוע הפירעון, מידע מפורט אודות העמלות שנגבו; (3) צו המורה למשיב לחדול מגביית עמלת אי-הודעה מוקדמת במקרה של פירעון מוקדם של הלוואה לדיור שניתנה על-ידי המשיב באמצעות הלוואה אחרת שניתנה על-ידו; וכן (4) השבה של סכומי הכסף שנגבו על-ידי המשיב מחברי הקבוצה התובעים בגין עמלת אי-הודעה מוקדמת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל; ולחילופין להורות על סעד אחר לטובת הקבוצה, כולה או חלקה, או לטובת הציבור, בהתאם לסעיף 20(ג) לחוק תובענות ייצוגיות;
- ו. להורות, בהתאם לסעיף 25 לחוק תובענות ייצוגיות, כי ההחלטה בבקשה זו תפורסם באופן שייקבע על-ידי בית-המשפט הנכבד;
- ז. לאשר, בהתאם לסעיף 13 לחוק תובענות ייצוגיות, את התובענה כתובענה ייצוגית, בכל שינוי שבית-המשפט הנכבד יחליט עליו ביחס לבקשה, הכל כפי שייראה בעיני בית-המשפט הנכבד ראוי לשם הבטחת ניהול הוגן ויעיל של התובענה הייצוגית; וכן
- ח. לחייב את המשיב בשכר טרחת עורכי-הדין ובהוצאות.

חלק ראשון – מבוא

1. תל על המשיב איסור לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת, בגין פרעון של הלוואה לדיור שנלקחה מהמשיב, לפני שהגיע מועד פרעונה, אם הלקוח עושה זאת באמצעות הלוואת דיור אחרת שהוא נוטל מהמשיב. המשיב גם מחוייב למסור ללקוחותיו מידע אודות עמלות הפירעון המוקדם שהוא גובה מהם. המשיב פועל בניגוד לדין. הוא מחייב בעמלת אי-הודעה מוקדמת והוא אינו מוסר מידע אודות עמלות הפירעון המוקדם שהוא גובה. על המשיב להשיב את הסכומים שהוא גבה שלא כדין ולמסור באופן שוטף מידע אודות עמלות הפירעון המוקדם שהוא גובה.
2. נציג את המקרה הרגיל בו מתעורר ענין זה. המשיב מעניק ללקוחותיו הלוואות בהן נקבע מועד הפירעון. לעיתים הלקוח מעוניין לפרוע את הלוואה לפני שמגיע מועד הפירעון. במקרה כזה המשיב רשאי לגבות מספר עמלות בגין הפרעון המוקדם. בין היתר, המשיב רשאי לגבות עמלה בגין אי-הודעה מוקדמת, אם ההודעה בדבר הפירעון ניתנה למשיב פחות מעשרה ימים לפני הפירעון. מדובר בעמלה בסכום השווה לעשירית האחוז מהסכום הנפרע.
3. לעתים הפירעון נעשה באמצעות הלוואה אחרת שהלווה נוטל מהמשיב, כלומר הלקוח מבצע מיחזור של הלוואה המובטחת במשכנתא, וזאת על-ידי נטילת הלוואה, שגם היא ניתנת על-ידי המשיב. במקרה כזה צו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הבנקאות") קובע כי המשיב אינו רשאי לגבות את עמלת אי-ההודעה המוקדמת.
4. **המשיב מפר את הוראות צו הבנקאות וגובה מלקוחותיו עמלת אי-הודעה מוקדמת, גם כשהפרעון המוקדם נעשה באמצעות הלוואה שהמשיב נותן. המשיב גם לא מוסר ללקוחות פירוט עמלות לאחר הפירעון. הלקוחות אינם יודעים אילו מרכיבים נכללים בסכום העמלות שהמשיב גבה מהם.**
5. בביצוע מעשים אלה - גביית עמלה שלא כדין והימנעות ממסירת מידע אודות העמלות שנגבו - המשיב גם מטעה את לקוחותיו. הלקוחות סבורים כי המשיב פועל כדין, וכי הוא גובה מהם רק עמלות שהוא רשאי לגבות. המשיב מסתיר מהלקוחות את המידע אודות העמלות שנגבו. הלקוחות אינם יודעים כי המשיב גובה עמלות שהוא אינו רשאי לגבות. הגביה שלא כדין והסתרת המידע מהלקוחות מגבשים נגד המשיב שלל עילות תביעה. מן הדין לחייב את המשיב להפסיק את מעשי ההטעיה, למסור מידע אודות העמלות ללקוחות ולהשיב את הסכומים שהוא גבה שלא כדין.
6. בנוסף, בפעולות שתוארו לעיל המשיב מפר את צו הבנקאות. כך מתגבשת נגד המשיב עילת תביעה בגין הפרת חובה חקוקה.
7. מעשים אלה של המשיב מקימים לחברי הקבוצה עילות תביעה נוספות – הפרת הסכם, עשיית עושר שלא במשפט, הפרת חובת תום הלב וחובת אמון של בנקאי המוטלות על המשיב, ועוד.
8. זהו מקרה מתאים ביותר לניהול תובענה כייצוגית. המשיב מנצל לרעה את העובדה שמדובר בסכומים קטנים, ביחס לעלות ניהול הליכים משפטיים, ושהלקוחות אינם מכירים מספיק את ההוראות החלות על המשיב במקרים כאלה. המשיב נהנה מגבייה בלתי-חוקית. המשיב נוהג כך תוך התנערות מוחלטת מן הדין ומן החובות המיוחדות החלות עליו כבנקאי. רק הליך של תובענה ייצוגית יכול להביא לתיקון עוול זה.

חלק שני - העובדות - המשיב גובה מלקוחותיו עמלת אי-הודעה מוקדמת שלא כדון

9. המשיב הוא תאגיד בנקאי מוביל בישראל. הוא מעניק ללקוחותיו הלוואות רבות, וביניהן הלוואה לדיור. ההלוואה כוללת מועדי פרעון.
10. לעיתים הלוויים מעוניינים לפרוע את ההלוואה או חלקים ממנה לפני המועד שנקבע לפרעונה. אחד המקרים שבהם מבוצע פירעון מוקדם הוא כאשר הלווה ממחזר את ההלוואה המובטחת במשכנתא, או חלקים מן ההלוואה. מדובר בשינוי תנאי ההלוואה השונים, כגון מעבר מהלוואה בריבית קבועה להלוואה בריבית משתנה, שינוי אופן ההצמדה, קיצור תקופת ההלוואה, שינוי תנאי הריבית, ועוד. במקרה כזה הלווה נוטל הלוואה חדשה, שמובטחת גם היא במשכנתא, ובאמצעותה מבצע פרעון של ההלוואה הקיימת.
11. סעיף 3 לצו הבנקאות קובע, כי בגין הפירעון המוקדם, המשיב רשאי לגבות מספר עמלות - עמלה תפעולית, עמלת אי-הודעה מוקדמת ועמלת היוון. עמלת אי-הודעה מוקדמת מחושבת לפי שיעור של עשירית האחוז מהסכום הנפרע.
12. **עוד נקבע בסעיף 3 לצו הבנקאות כי אם הפירעון המוקדם מבוצע באמצעות הלוואה שהמשיב נתן לצורך כך, המשיב אינו רשאי לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת.** כלומר, אם לקוח ממחזר הלוואה אצל המשיב, היינו נוטל הלוואת משכנתא חדשה על מנת לפרוע את הישנה, ובדרך זו הוא משנה את תנאי ההלוואה, המשיב אינו רשאי לגבות ממנו עמלת אי-הודעה מוקדמת.
13. המשיב פועל בניגוד לכך. הוא גובה עמלת אי-הודעה מוקדמת גם כשהפרעון המוקדם מבוצע באמצעות הלוואה שניתנה על-ידי המשיב.
14. המבקש הוא אדם פרטי, לקוח של המשיב, בסניף מס' 555 בעיר תולון.
15. ביום 17 בספטמבר 2008 המבקש ורעייתו, גב' ילנה ליטבין, התקשרו עם המשיב בהסכם הלוואה בסכום של 645,378 ש"ח. להבטחת ההלוואה הם יצרו משכנתא על דירת המגורים שלהם.
16. ההלוואה פוצלה לשישה מסלולים, בתנאים שונים. לדוגמה, סכום של 110,000 ש"ח, אשר סומן כ"מזהה חלק 5", ניתן כהלוואה בריבית קבועה בשיעור שנתי של 4.3% (4.385% ריבית מתואמת), צמוד למדד, ל-17 שנים; וסכום של 40,000 ש"ח ניתן כהלוואה בריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.85% (3.918% ריבית מתואמת), צמוד למדד לעשר שנים. מסלולים אלה התפצלו לחלקים נוספים, בהתאם למועד נטילת סכומי ההלוואה בפועל, כך שלאחר נטילת כל הסכום ההלוואה היתה מורכבת מ-11 חלקים (שסומנו כחלקים מס' 1, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, ו-15).
- העתק הסכם הלוואה מיום 17 בספטמבר 2008 מצורף לבקשה זו כנספח ב'.
17. בסעיף 5.n. להסכם הלוואה נקבע כי "הלווה יהיה רשאי לפרוע את ההלוואה במלואה או בחלקה, לפני מועד פרעונה אך ורק בכפיפות להוראות סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941 וצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם) התשס"ב-2002 ... למען הסר ספק מובהר בזה, כי הבנק דורש והלווה מתחייב, לשלם את מלוא הסכום המירבי של כל העמלות שהבנק יהיה רשאי לדרוש מפעם לפעם, על פי כל חיקוק במקרה של פרעון מוקדם של ההלוואה, במלואה או בחלקה, אלא אם ובמידה שנקבע אחרת, במפורש בהסכם זה או במסמך חתום בידי הבנק" (ההדגשה כאן ולהלן הוספה).

18. בסעיף 6.ד. להסכם ההלוואה נקבע כי "בכפוף להוראות כל דין, הבנק יהיה רשאי, אך לא חייב, לקבוע עמלות שונות בקשר לעניינים ו/או פעולות שונים הקשורים בהלוואות הניתנות על ידו, קבלתן, ניהולן, גבייתן ו/או פרעונן ולחייב את הלוואה בכל עמלה כאמור שתחול על ההלוואה וזאת במועדים, בסכומים ובשיעורים שיהיו נהוגים אצל הבנק מפעם לפעם".
19. בחודש מרץ 2009 המבקש החל לבחון אפשרות למחזר חלקים מן ההלוואה שהוא נטל. לצורך בירור אפשרות זו, הוא קיבל מן המשיב מסמך שכותרתו "נתונים לסילוק מלא של הלוואה", הכולל פרטים אודות חלקי ההלוואה, סכומים ותנאים, וכן עמלות שיהא על המבקש לשלם בגין פרעון מוקדם של כל אחד מחלקי ההלוואה. בשולי המסמך נאמר כי "עמלות הסילוק חושבו בהתאם לצו הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) התשס"ב-2002". במסמך זה מצויינות עמלות הפירעון המוקדם בגין כל אחד מחלקי ההלוואה. לא מצויין בו כי אם הפירעון מבוצע באמצעות הלוואה שהמשיב נותן למטרה זו, לא תיגבה עמלת פירעון מוקדם.
- העתק של מסמך "נתונים לסילוק מלא של הלוואה" מיום 22 במרץ 2009 מצורף לבקשה זו כנספח ג'.
20. ביום 3 באפריל 2009 המשיב נתן למבקש אישור עקרוני בדבר הלוואה חדשה, שנועדה לצורך מיחזור ההלוואה משנת 2008. בסעיף 2 למסמך האישור נאמר כי "הלוואה בסך 171,200 ש"ח, למטרת מיחזור בבנק – לדיור וכו'". סכום של 170,000 ש"ח מסכום ההלוואה החדשה נועד לפרוע שלושה חלקים מן ההלוואה - חלק מס' 5 בסכום של 107,779 ש"ח, חלק מס' 6 בסכום של 51,860 ש"ח וחלק מס' 12 בסכום של 9,901 ש"ח. סכום של 1,200 ש"ח מתוך ההלוואה החדשה נקבע כהערכה של סכום עמלות הפירעון המוקדם. מדובר בהערכה בלבד, הואיל ובעת נטילת ההלוואה לצורך מיחזור המשכנתא לא ידוע מה יהיה סכום העמלות הסופי, וזה ייקבע רק במועד שבו יבוצע בפועל מיחזור ההלוואות (העמלות נקבעות בין היתר לפי שערי ריבית אשר משתנים מעת לעת). במועד ביצוע המחזור, בהתאם לסכום העמלות בפועל, הלקוח מחוייב בסכום נוסף או זכאי להחזר.
- העתק הודעה על אישור עקרוני של בקשה להלוואה מיום 3 באפריל 2009 מצורף לבקשה זו כנספח ד'.
21. ביום 21 באפריל 2009 בוצע מיחזור ההלוואה.
- העתק אישור פרטי ביצוע הלוואה מיום 21 באפריל 2009 מצורף לבקשה זו כנספח ה'.
22. לאחר ביצוע המחזור התגלה למבקש כי סכום של כ-4,081 ש"ח רשום כ"פיגורים". המבקש לא פיגר מעולם בביצוע החזר ההלוואה החודשי. סכום זה נבע מהפרשים בין עמלות הפירעון המוקדם שנגבו בפועל ביום 21 באפריל 2009 ובין הסכום שהוערך על-ידי המשיב ביום 3 באפריל 2009. ההפרש נובע משינוי בעמלת הפרשי היוון אשר תלויה בשערי ריבית משתנים.
- העתק מסמך "נתונים לסילוק מלא של הלוואה" מיום 27 באפריל 2009, הכולל בעמ' 6 את סכום הפיגורים, מצורף לבקשה זו כנספח ו'.
23. המבקש לא קיבל מסמך הכולל פירוט של העמלות שנגבו ממנו כחלק ממחזור המשכנתא. המבקש שוחח מספר פעמים עם פקידי המשיב - בסניף ובמחלקות שונות של שירות הלקוחות. הוא ביקש לקבל מסמך הכולל פירוט של עמלות אלה. נמסר לו כי מסמך כזה לא קיים. נתונים אלה נמסרו למבקש בעל פה בלבד.

24. לאחר שהמבקש עמד על זכותו לקבל מידע בכתב מהמשיב, אחד מפקידי המשיב הגה רעיון מקורי - הפעלת פונקציית מחשב של צילום של מסך המחשב אשר מציג את מצב החשבון של המבקש אצל המשיב. התנהלות זו מעוררת תמיהה.
25. ביום 5 במאי 2009 מסר המשיב למבקש צילום של מסך המחשב, הכולל נתונים אודות הפעולות שבוצעו ביום 21 באפריל 2009, בו בוצע המיחזור של שלושת חלקי ההלוואה. רק אז התגלה כי המשיב גבה מן המבקש ורעייתו עמלת אי-הודעה בגין פרעון כל אחד מחלקי ההלוואה. מדובר בסכום השווה לשיעור של 0.1% מהסכום הנפרע, היינו, סכום של 107.79 ש"ח בגין חלק מס' 5, סכום של 51.86 ש"ח בגין חלק מס' 6 וסכום של 9.9 ש"ח בגין חלק מס' 12, ובסך הכל 169.55 ש"ח. העתק של צילום מסך המחשב שנמסר למבקש ביום 5 במאי 2009 מצורף לבקשה זו כנספח ז'.
26. המבקש טרח, בדק וגילה כי צו הבנקאות אוסר על המשיב לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת במקרה של מיחזור ההלוואה באמצעות הלוואה שנתן המשיב. הוראה זו אינה מוצגת באף אחד מהמסמכים, או דפי ההסבר של המשיב ולא בדפי ההסבר על עמלות פרעון מוקדם, שנמסרים ללקוחות. כפי שהראינו, בטופס הנתונים לסילוק משכנתא, הכולל את עמלת אי-ההודעה המוקדמת, לא נאמר כי עמלה זו לא תיגבה במקרה של מחזור משכנתא. גם באתר האינטרנט של המשיב, בדפי ההסבר אודות מחזור משכנתא ופירעון מוקדם, לא נזכר כי עמלת אי-ההודעה המוקדמת לא נגבית במקרה של מחזור.
- העתק דפי האינטרנט של המשיב, וכן דפי מידע שהמשיב מוסר, בענין מיחזור הלוואות המשכנתא ופירעון מוקדם מצורף לבקשה זו כנספח ח'.
27. ביום 7 בינואר 2010, בשיחת טלפון, המבקש חזר וביקש לקבל מסמך רשמי של המשיב (ולא רק צילום מסך המחשב) הכולל פירוט של עמלות הפירעון המוקדם. בשיחה זו המבקש שאל את פקידת המשיב "יש איזה מסמך שאתם שולחים, משהו מסודר? ... ואין איזה משהו כמו שאני מקבל מבנק מזרחי רגיל, את יודעת, משיכות מזומן X, הפקדת שיקים Y?" הפקידה השיבה "לא". המבקש חזר ושאל "אין מסמך כזה?" הפקידה חזרה והשיבה "לא". המבקש המשיך לברר "זה לא ... אוטומטי? אני צריך לבקש?" והפקידה השיבה "כן ... לא היית מקבל אם לא היית מבקש".
- תקליטור הכולל הקלטות של שיחות של המבקש עם שניים מפקידי המשיב מיום 7 בינואר 2010 וכן תמלול של שיחות אלה מצורפים לבקשה זו כנספח ט'.
28. הנה, המשיב גובה עמלת אי-הודעה מוקדמת בניגוד לדין. המשיב אינו מוסר ללקוחות מידע בסיסי אודות העמלות שהוא גבה מהם בגין מיחזור ההלוואה. מעשים אלה מקימים למבקש ולחברי הקבוצה עילות תביעה ומזכות אותם בסעדים.

חלק שלישי – המשיב אינו רשאי לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת כשהוא נותן הלוואה לצורך הפירעון

29. סעיף 13(א) לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן: "פקודת הבנקאות") מורה כך:

"מי שקיבל מתאגיד בנקאי הלוואה לשם רכישת דירת מגורים או במישכון של דירת מגורים, רשאי, על אף כל הסכם הקובע אחרת, לפרעה לפני המועד שנקבע לפרעונה בתנאים אלה ... (2) התאגיד הבנקאי רשאי להתנות פרעון מוקדם כאמור בתשלום עמלה בתנאים ובשיעור שקבע הנגיד בצו לאחר התייעצות עם הועדה ובאישור שר האוצר וועדת הכספים של הכנסת".

30. סעיף 3 לצו הבנקאות, אשר הוצא מכח סעיף 13(א) לפקודת הבנקאות, מורה כך:

"תאגיד בנקאי רשאי להתנות פירעון מוקדם בתשלום עמלות כמפורט להלן:

(1) עמלה תפעולית שלא תעלה על 60 שקלים חדשים;

(2) נתן הלווה הודעה מוקדמת של פחות מעשרה ימים - עמלה בגובה עשירית האחוז מהסכום הנפרע; ואולם אם נתן התאגיד הבנקאי הלוואה לצורך הפירעון המוקדם, לא תיגבה העמלה האמורה בפסקה זו ביחס לסכום ההלוואה החדשה שנתן;

(3) היה שיעור הריבית הממוצעת נמוך משיעור הריבית על ההלוואה - עמלה בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית החלה ביום הפירעון המוקדם".

31. הנה, הוראות החוק ברורות – המשיב אינו רשאי לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת כאשר הפירעון המוקדם מבוצע באמצעות הלוואה שהמשיב נתן. המשיב מפר הוראות אלה – הוא מחייב את הלקוחות בעמלת אי-הודעה מוקדמת שלא כדין.

חלק רביעי - המשיב מחוייב למסור ללקוחות פירוט אודות העמלות שהם שילמו בגין הפירעון המוקדם

1. סעיפים 5 ו-5א' לחוק הבנקאות קובעים את חובת הגילוי הנאות בכלל, ובפרט ביחס לחיוב בעמלות.

2. מכח חובת הגילוי הנאות נקבע בסעיף 26 לכללי הבנקאות (שירות ללקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים), תשנ"ב-1992 (להלן: "כללי הבנקאות") כך:

"בעת מתן שירות יודיע התאגיד הבנקאי ללקוח את עלות השירות, ככל שזו ידועה בעת מתן השירות, כמפורט להלן: ...

(4) ביצע התאגיד הבנקאי ביזמתו או ביזמת צד שלישי פעולה הכרוכה בעמלה ונשלחה ללקוח הודעה על ביצוע הפעולה, תכלול ההודעה גם את מהות העמלה, שיעורה, סכומה ודרך חישובה;

(5) לענין סעיף זה, 'עלות שירות' – מהות העמלה או תשלום אחר הקשור לשירות, לרבות עמלות או הוצאות הנגבות באמצעות התאגיד הבנקאי בעבור צד שלישי, שיעורן, סכומיהן, דרך חישובן ומועדי תשלומן; היה השירות שירות מתמשך – גם עמלה בשל ביטול השירות, לרבות עמלת מינימום הנגבית בשל הפסקת שירות לפני תום התקופה שבשלה שולמה עמלה".

3. סעיף 12 לצו הבנקאות מורה כי "א) תאגיד בנקאי ימסור דף הסבר ללווה, הן בעת מתן ההלוואה, הן בעת בקשת הלווה לבצע פירעון מוקדם והן לאחר ביצוע הפירעון המוקדם; נמסרה הודעה מוקדמת כאמור בסעיף 10(א)(1), יחתים התאגיד הבנקאי את הלווה על מסמך המאשר את קבלת דף ההסבר ... (ג) לאחר ביצועו של הפירעון המוקדם ימסור התאגיד הבנקאי ללווה דף הסבר המפרט את מרכיבי עמלות הפירעון המוקדם שגבה מהלווה וסכומן".

4. הנה, הוראות החוק ברורות – על המשיב למסור מידע מפורט אודות עמלות הפירעון המוקדם, בעת מתן ההלוואה, בעת שהלווה מבקש לבצע פירעון מוקדם ולאחר ביצוע הפירעון המוקדם. המשיב אינו ממלא אחר הוראות אלה. הוא אינו מודיע ללקוחות לפני ביצוע הפירעון המוקדם כי במקרה של פירעון מוקדם באמצעות הלוואה שהמשיב מעניק, לא תיגבה עמלת אי-הודעה מוקדמת. לאחר ביצוע הפירעון המוקדם, המשיב אינו מוסר ללקוחות הודעה אודות העמלות שהוא גבה מהם.

חלק חמישי - מעשי המשיב מגבשים עילת תביעה בגין הטעיה

5. סעיף 3 לחוק הבנקאות מורה כך:

"לא יעשה תאגיד בנקאי - במעשה או במחדל, בכתב או בעל-פה או בכל דרך אחרת - דבר העלול להטעות לקוח בכל ענין מהותי למתן שירות ללקוח (להלן - הטעיה); בלי לגרוע מכלליות האמור יראו ענינים אלה כמהותיים:

(1) המהות והטיב של השירות".

6. סעיף 15 לחוק הבנקאות מורה כך:

"דין נזק שנגרם לאדם על ידי עבירה על הוראות חוק זה, או על כל תקנה שניתנה לפיו, כדין נזק שמותר לתבוע עליו פיצויים על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש]".

7. העובדות ברורות – המשיב מטעה את הלקוחות. הוא לא מוסר ללקוחות הודעה אודות עמלות הפירעון המוקדם שהוא גובה מהם. עקב כך הלקוחות אינם יכולים לבחון את תקינות מעשיו. רק לקוח אשר מסרב לקבל את ההתנהלות החמורה של המשיב, כמו המבקש, יזכה, לאחר תלואות רבות, לקבל צילום של מסך המחשב כעדות יחידה אודות העמלות שנגבו ממנו.

8. גם המידע היחיד של המשיב אודות העמלות, צילום מסך המחשב, אינו כולל הערה כי החיוב בגין עמלת אי-הודעה אינו כדין ואינו מחייב. זוהי הטעיה. בת"א (מחוזי ת"א) 1465/03 בש"א 8232/03 לוק נגד בנק המזרחי במאוחד בע"מ, פורסם בנבו (2005) (להלן: "ענין לוק") נקבע, בקשר לחיובים אחרים שבוצעו שלא כדין בחשבונות של לקוחות משפטיים, כי "הבנק גם איננו מודיע ללקוחות המשפטיים שחיובים אלו אינם מחייבים אותם. נהפוך הוא: בדף החשבון שהוא מספק להם נאמר שבהיעדר הערה מצד הלקוח הוא ייחשב כמי שמודה בנכונותם. בכך קיימת הטעיה במחדל כלפי אותם לקוחות, על-פי סעיף 3 לחוק הבנקאות: רישום החיוב בחשבון יוצר מצג שווא כלפי הלקוחות כאילו מדובר בחיוב תקף על-פי דין".

9. הלקוחות מניחים כי המשיב מבצע את החיובים בחשבונם וגובה מהם עמלות וסכומי כסף אחרים בהתאם לדין. המשיב גם מודיע בפירוש, בחוזה ההלוואה ובמסמכי הנתונים אודות סילוק המשכנתא, כי החיוב בעמלות מבוצע בהתאם להוראות צו הבנקאות. על בסיס הנחה זו הלקוחות אינם מתעקשים לברר את סכומי העמלות שנגבו מהם בגין מחזור המשכנתא. הודעה זו של המשיב אינה אמת.

10. בת"א (מחוזי ת"א) 2370/02 רחמן נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, פורסם בנבו (2008) (להלן: "ענין רחמן") נקבע כי "בהיעדר פרסום וגילוי נאות של העמלה, אזי גביה שלה הינה למעשה גביה שלא כדין, ועל כל פנים שלא בהסכמה של הלקוח. דין גביה שלא כדין הוא שהיא תוחזר". יש ליישם דברים אלה במקרה שבפנינו, ולקבוע כי המשיב הטעה את המבקש ואת חברי הקבוצה, ושלח ידו בגביית כספים שלא כדין.

11. לסיכום חלק זה, מעשי המשיב מגבשים נגדו עילת תביעה בגין הטעיה והפרת חובת הגילוי הנאות. מעשים אלה מזכים את המבקש וחברי הקבוצה בהשבה של הסכומים שנגבו שלא כדין.

חלק שישי - מעשי המשיב מגבשים נגדו עילת תביעה בגין הפרת חובה חקוקה

12. סעיף 63 לפקודת הנזיקין קובע כי "מפר חובה חקוקה הוא מי שאינו מקיים חובה המוטלת עליו על פי כל חיקוק - למעט פקודה זו - והחיקוק, לפי פירושו הנכון, נועד לטובתו או להגנתו של אדם אחר, וההפרה גרמה לאותו אדם נזק מסוגו או מטבעו של הנזק שאליו נתכוון החיקוק; אולם אין האדם האחר זכאי בשל ההפרה לתרופה המפורשת בפקודה זו, אם החיקוק, לפי פירושו הנכון, התכוון להוציא תרופה זו".

13. הראינו כי סעיף 3 לצו הבנקאות קובע כי במקרה של פירעון מוקדם באמצעות הלוואה שנלקחה מהמשיב, המשיב אינו רשאי לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת. לא יכול להיות ספק – איסור גביית עמלה נועד להגן על הלקוחות, והנזק שצו הבנקאות התכוון למנוע הוא גביית עמלה שלא כדין. הנזק, היינו גביית עמלה אי-הודעה מוקדמת שלא כדין, נגרם על-ידי הפרת הוראות סעיף 3 לצו הבנקאות.

14. עוד הראינו כי סעיף 26 לכללי הבנקאות וסעיף 12 לצו הבנקאות מחייבים את המשיב למסור מידע ברור ומפורט אודות העמלות שהוא גובה. על המשיב למסור את המידע בעת ביצוע ההלוואה, בעת הגשת הבקשה לפירעון מוקדם ולאחר הביצוע. אין ספק כי הוראות אלה נועדו להגן על הלקוח מפני שרירות ליבו של המשיב, וכי בבסיס הוראות אלה ניצבת ההנחה כי גילוי נאות ללקוחות יאפשר להם לבחון את תקינות מעשי המשיב. כך, ברור כי אם המשיב היה מוסר מידע כראוי ומציין בהודעותיו ללקוחות כי במקרה של מחזור משכנתא הוא אינו רשאי לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת, ובנוסף, אם לאחר ביצוע הפירעון המוקדם, המשיב היה מוסר מידע מפורט אודות העמלות שהוא גבה, לקוחותיו היו יכולים לגלות כי הם חוייבו בעמלה שלא כדין. המשיב מעלים מידע זה מלקוחותיו. בכך הוא מפר את חובת הגילוי המוטלת עליו. הנזק שנגרם ללקוחות, היינו החיוב בעמלה שלא כדין, נגרם עקב הפרה זו.

15. הנה, מעשי המשיב מגבשים נגדו עילת תביעה נזיקית בגין הפרת חובה חקוקה.

חלק שביעי - המשיב מפר את החוזה עם הלקוחות, עושה עושר, מתנהג שלא בתום לב ומפר חובות בנקאי

16. הסכם ההלוואה קובע במילים מפורשות כי העמלות ייגבו רק בכפוף להוראות החוק. בסעיף 5.ח. להסכם ההלוואה נקבע כי "הלווה יהיה רשאי לפרוע את ההלוואה במלואה או בחלקה, לפני מועד פרעונה אך ורק בכפיפות להוראות סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941 וצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם) התשס"ב-2002 ... למען הסר ספק מובהר בזה, כי הבנק דורש והלווה מתחייב, לשלם את מלוא הסכום המירבי של כל העמלות שהבנק יהיה רשאי לדרוש מפעם לפעם, על פי כל חיקוק במקרה של פרעון מוקדם של ההלוואה". גם בסעיף בסעיף 6.ד. להסכם ההלוואה נקבע כי "בכפוף להוראות כל דין, הבנק יהיה רשאי, אך לא חייב, לקבוע עמלות שונות וכו'".

17. גם בשולי המסמך "נתונים לסילוק מלא של הלוואה" המשיב מתחייב כי "עמלות הסילוק חושבו בהתאם לצו הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) התשס"ב-2002".

18. גם אם המשיב לא היה מצהיר בפירוש כי הוא גובה עמלות על פי הדין, ביסוד התקשרות המשיב עם לקוחותיו, הלווים, עומדת ההנחה וההסכמה כי המשיב יגבה מהם עמלות רק בהתאם להוראות החוק. הדבר ברור.

19. המשיב הפר את החוזה – הוא גבה עמלת אי-הודעה מוקדמת.

20. המשיב גם מפר את חובת תום הלב המוטלת עליו. גביית עמלות שלא כדין, בניגוד להוראות החוק, תוך הסתרת המידע מן הלקוחות, בוודאי אינה עונה לדרישת תום הלב בקיום חוזה.

21. במעשים אלה המשיב עושה עושר ולא במשפט, על חשבון ציבור לקוחותיו. הוא גובה מלקוחותיו סכומי כסף שלא כדין. בכך המשיב מקבל שלא על-פי זכות שבדין נכס וטובת הנאה, שבאו לו מאדם אחר, ועל כן הוא חייב להשיב לאותו אדם אחר את הזכיה, הכל כאמור בסעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט.

22. ועוד, המשיב כתאגיד בנקאי נושא בחובת אמון מיוחדת כלפי הלקוחות. ראו ע"א 1304/91 **טפחות - בנק משכנתאות לישראל בע"מ נ' ליפרט**, פ"ד מז(3) 309 (1993). במעשים המתוארים בבקשה זו הוא מפר חובה זו.
23. הנה, מעשי המשיב שמתוארים בבקשה זו מקימים לחברי הקבוצה עילות תביעה נוספות.

חלק שמיני – מתקיימים כל התנאים לאישור התובענה כייצוגית

24. בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר תובענה זו כתובענה ייצוגית, לפי חוק תובענות ייצוגיות. תובענה זו ממלאת אחר כל התנאים שנקבעו לצורך זה.
25. סעיף 3(א) לחוק תובענות ייצוגיות קובע כי "לא תוגש תובענה ייצוגית אלא בתביעה כמפורט בתוספת השניה או בענין שנקבע בהוראת חוק מפורשת כי ניתן להגיש בו תובענה ייצוגית; ...". סעיף 3 לתוספת השניה כולל "תביעה נגד תאגיד בנקאי, בקשר לענין שבינו ובין לקוח, בין אם התקשרו בעסקה בין אם לאו". סעיף 4(א) לחוק תובענות ייצוגיות קובע כי "אלה רשאים להגיש לבית המשפט בקשה לאישור תובענה ייצוגית כמפורט להלן: (1) אדם שיש לו עילה בתביעה או בענין כאמור בסעיף 3(א), המעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל החברים הנמנים עם קבוצת בני אדם – בשם אותה קבוצה; ...".
26. מדובר בתביעה נגד תאגיד בנקאי, בענין שבינו ובין לקוח. המבקש אוחז עילות תביעה כאלה. על כן ניתן להגיש תובענה ייצוגית בקשר לענין זה.
27. סעיף 8(א) לחוק תובענות ייצוגיות קובע כי "בית המשפט רשאי לאשר תובענה ייצוגית, אם מצא שהתקיימו כל אלה: (1) התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה, ויש אפשרות סבירה שהן יוכרעו בתובענה לטובת הקבוצה; (2) תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות הענין; (3) קיים יסוד להניח כי ענינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בדרך הולמת; ... (4) קיים יסוד סביר להניח כי ענינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בתום לב". בחלקים הבאים של הבקשה נבחן הוראות אלה, ונראה כי הבקשה ממלאת אחר הדרישות הקבועות בהן.

חלק תשיעי - הסעד - הפסקת ההטעיה והשבת הסכומים שהמשיב גבה שלא כדין

28. עילות התביעה שהצגנו מזכות את חברי הקבוצה בסעדים הבאים:
- א. צו, המורה למשיב לשלוח לחברי הקבוצה פירוט של העמלות שנגבו בגין הפרעון המוקדם, וזאת תוך 30 ימים ממועד מתן פסק-הדין;
- ב. צו, המורה למשיב לכלול במסמך שהוא מפיק לפי בקשת הלקוחות, בשם "נתונים של סילוק מלא של הלוואה בתיק" (או כל מסמך שיבוא במקומו), כי במקרה של פרעון על-ידי הלוואה שנותן המשיב לא תיגבה עמלת אי-הודעה מוקדמת; ולאחר ביצוע הפירעון, מידע מפורט אודות העמלות שנגבו;

- ג. צו, המורה למשיב לחדול מגביית עמלת אי-הודעה מוקדמת במקרה של פירעון מוקדם של הלוואה לדיור שניתנה על-ידי המשיב באמצעות הלוואה אחרת שניתנה על-ידו; וכן
- ד. צו, המחייב את המשיב להשיב את סכומי הכסף שנגבו על-ידו מחברי קבוצת התובעים בגין עמלת אי-הודעה מוקדמת, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל.
29. למבקש נגרם נזק בסכום העמלות שנגבו ממנו שלא כדין – 169.55 ש"ח. המבקש אינו יכול להעריך את הנזק המדוייק שנגרם לקבוצת התובעים, אך ברור כי מדובר בסכומי עתק. כידוע לכל, המשיב הוא תאגיד בנקאי מוביל בתחום המשכנתאות. לפי פרסומים שונים, למשיב כשליש משוק המשכנתאות במדינת ישראל. מדובר כמובן ברבבות לקוחות, והרבה יותר מכך. במהלך שבע השנים האחרונות בוודאי רבים מן הלקוחות ביקשו למחזר את הלוואות הדיור. המשיב גבה מלקוחות אלה עמלת אי-הודעה מוקדמת שלא כדין. עמלת אי-ההודעה המוקדמת נקבעת לפי שיעור של 0.1% מהסכום הנפרע.
30. לפי הערכת המבקש, מדובר בסכום של עשרות מליוני ש"ח שהמשיב גובה מחברי הקבוצה שלא כדין. לא ניתן לנקוב בסכום מדויק.
31. סעיף 4(ב) לחוק תובענות ייצוגיות קובע כי "לענין סעיף זה, כאשר אחד מיסודות העילה הוא נזק – (1) בבקשה לאישור שהוגשה בידי אדם כאמור בסעיף קטן (א)(1) – די בכך שהמבקש יראה כי לכאורה נגרם לו נזק". הראינו כי הבקשה עומדת בדרישה זו, על נקלה.

חלק עשירי - שאלות מהותיות של עובדה ומשפט המשותפות לקבוצה יוכרעו לטובתה

32. סעיף 8(א) לחוק תובענות ייצוגיות קובע כי "בית המשפט רשאי לאשר תובענה ייצוגית אם מצא שהתקיימו כל אלה: (1) התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה, ויש אפשרות סבירה שהן יוכרעו בתובענה לטובת הקבוצה". על-פי דרישה זו, יש להוכיח כי עילות התביעה כנגד המשיב, בשל הנזק שנגרם למבקש, משותפות לכלל חברי הקבוצה שהמבקש עותר לייצג, ומבוססות על אותן עובדות שהמבקש טוען לקיומן, וכי יש אפשרות סבירה שהשאלות המשותפות יוכרעו לטובת הקבוצה.
33. כל היסודות של עילת התביעה משותפים למבקש ולכל חברי קבוצת התובעים. החיוב בעמלת אי-הודעה מוקדמת שלא כדין נעשה באופן אחיד כלפי כל ציבור הלווים שמחזרו הלוואה לדיור.
34. למבקש וליתר חברי קבוצת התובעים עילות תביעה משותפות. בבסיס התובענה עומדות מספר עילות - הפרת חובה חקוקה, הטעיה, הפרת חוזה ועוד. הנסיבות המתוארות בבקשה אינן כוללות יסוד כלשהו הנוגע למבקש באופן ספציפי, אלא כולן נוגעות באופן אחיד לכל חברי הקבוצה. על כן, השאלות העובדתיות והמשפטיות בהן יהיה על בית המשפט לדון – האם המשיב גובה עמלת אי-הודעה מוקדמת בנסיבות שתוארו בבקשה, האם המשיב מתסיר מהלקוחות מידע אודות העמלות, האם מעשי המשיב מגבשים לחברי הקבוצה את עילות התביעה שתוארו בבקשה זו ומזכות אותם בסעדים - משותפות לכלל חברי הקבוצה. למעשה, מלבד סכום העמלה שנגבתה שלא כדין, לא קיימות שאלות אינדוודואליות.

35. למען הזהירות נוסף כי לא נדרשת זהות מוחלטת של כל השאלות הטעונות הכרעה, העובדתיות והמשפטיות. דרישה כזו תסכל את תכלית התובענה הייצוגית ותהפוך את השימוש בה לבלתי אפשרי. לפיכך אומצה הגישה לפיה די בכך שהשאלות העיקריות, העומדות במוקד הדיון, משותפות לחברי הקבוצה – ראו רע"א 8332/96 **שמש נ' רייכרט ואח'**, פ"ד נ"ה (5) 276, 296; רע"א 4556/94 **טצת ואח' נ' זילברשץ**, פד"י מ"ט(5) 774, 788 (להלן: "ענין טצת"). מעבר לכך, כיום סעיף 20 לחוק תובענות ייצוגיות קובע דרכים שונות לטפל בתביעה האישית של כל אחד מחברי הקבוצה, לאחר אישור התובענה כייצוגית.

36. הנה, ברור כי היסודות המשותפים למבקש וליתר חברי קבוצת התובעים מהווים המרכיב העיקרי, אולי אפילו הבלעדי, בהתדיינות זו. המערכת העובדתית והמשפטית, עליה מבוססת הבקשה, משותפת למבקש, ולכל חברי קבוצת התובעים. על כן, ברור כי שאלות מהותיות של עובדה ומשפט, המשותפות לקבוצה, יוכרעו לטובתה.

חלק אחד עשר - התובענה הייצוגית מתאימה ביותר להכרעה במחלוקת

37. סעיף 8(א) לחוק תובענות ייצוגיות קובע כי בית המשפט רשאי לאשר תובענה ייצוגית אם מצא כי התקיימו כל אלה ... " (2) תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות הענין".

38. אין ספק כי בענייננו ניהול ההליך במתכונת של תביעה ייצוגית מהווה הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת.

39. בענין **ברזני נקבע** כי "מכשיר התובענה הייצוגית נועד להבטיח אכיפה יעילה של הנורמות הקבועות בחוק ולהרתיע את העוסקים, בעלי היתרון הכלכלי, מכל ניסיון לנצל לרעה את תמימותו של הצרכן, את חולשתו בעימות שבין השניים ואת חוסר הכדאיות הטמונה בהגשת תביעה על ידו נגד העוסקים, בשל הנזקים הנגרמים כתוצאה ממעשיהם, היכולים להיות קטנים יחסית לכל צרכן ומקור להתעשרות שלא כדין לעוסק." הסדר זה נקלט בחוקים צרכניים שונים כדוגמת חוק הבנקאות וחוק הגנת הצרכן. כן ראו ענין **טצת**, שם בית המשפט העליון מתייחס לערך המרתיע של התביעה הייצוגית.

40. דברים אלה נכונים לענייננו. המשיב שלח ידו בגביה לא חוקית של עמלה. יש להניח כי הסכום שהמשיב גבה מכל לווה לא יביא אותו לנקוט הליכים באופן עצמאי, בשל חוסר כדאיות כלכלית או בשל חשש ממערכה משפטית נגד גוף רב עוצמה.

41. בנוסף, הדעת נותנת כי חברי הקבוצה כלל אינם מודעים לענייני התביעה. נדרשת הכרה של הוראות החוק הרלוונטיות, והתעקשות לחלץ מהמשיב את העובדות אודות פירוט חיובי העמלות.

42. בנסיבות אלה ברור שתובענה ייצוגית תגשים את המטרה שביסודה - להעניק תרופה לציבור של לקוחות הנפגעים כתוצאה מהפרות המשיב את החובות המוטלות עליו. כמו כן, ההכרעה בשאלות במסגרת התביעה ייצוגית תחסוך זמן שיפוטי רב ותימנע אפשרות של פסיקה סותרת בקשר לאותם מעשים. בדיוק למקרים כאלה הוקם מוסד התביעה הייצוגית.

43. גם גודל הקבוצה, בשמה המבקש מעוניין לתבוע את המשיב, מצדיק את אישור התובענה כייצוגית. למשיב, תאגיד בנקאי מוביל וידוע בתחום המשכנתאות, בוודאי לווים רבים, אשר מעת לעת ממחזרים הלוואות משכנתא.

חלק שנים עשר - ענינם של כל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בידי המבקש בתום לב ובדרך הולמת

44. סעיף 8(א) לחוק תובענות ייצוגיות קובע כי "בית המשפט רשאי לאשר תובענה ייצוגית אם מצא שהתקיימו כל אלה ... (3) קיים יסוד סביר להניח כי ענינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בדרך הולמת ... (4) קיים יסוד סביר להניח כי ענינם של חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בתום לב".

45. הדרישה של הייצוג ההולם של עניני הקבוצה, מופנית בעיקר לשאלה אם המבקש הייצוגי יוכל לפעול במידת המרץ הראויה, ואם אין הוא נתון במצב של ניגוד עניינים בינו לבין שאר חברי הקבוצה.

46. המבקש מייצג בדרך הולמת את ענינם של כל חברי הקבוצה. הזכויות והאינטרסים שלהם זהים.

47. על כן, גם אין ספק כי המבקש מייצג בדרך הולמת את ענינם של כל חברי הקבוצה.

חלק שלושה עשר - סוף דבר

48. המשיב הוא גוף בעל עוצמה יוצאת דופן. ציבור הלקוחות זקוק להגנה מפני שרירות ליבו. ניסיון החיים מלמד כי גופים מסוג כמו זה של המשיב מוצאים דרכים, שונות ומשונות, להשיג כספים מן הלקוחות, ללא זכות. קשה להעלות על הדעת מקרה מתאים יותר לתת הגנה לציבור הלקוחות. זהו בדיוק מסוג המעשים אשר הדרך הנכונה – וכנראה היחידה - לטפל בהם, תהא לאשר תביעה כייצוגית ולהורות על השבת הסכומים שנגבו מהלקוחות בניגוד לדין.

49. בקשה זו נתמכת בתצהיר של המבקש, המאמת את העובדות המופיעות בה.

50. בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר את התביעה כתובענה ייצוגית, בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, ולהורות כמבוקש בראשית הבקשה.

51. מן הדין ומן הצדק לקבל את הבקשה.

יעקב אביעד, עו"ד
אביעד, סרן ושות', עורכי-דין

גיל רון, עו"ד
גיל רון, קינן ושות', עורכי-דין

באי-כח המבקש

תצהיר

אני, החתום מטה, מרק ליטבין, נושא תעודת זהות מס' 317504967, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה לבקשה שהוגשה לאישור תובענה נגד בנק המזרחי טפחות בע"מ (להלן: "המשיב") כתובענה ייצוגית לפי חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות").
התובענה אשר מבוקש לאשר כייצוגית מצורפת לתצהיר זה כנספח 1.
2. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, חל על המשיב איסור לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת, בגין פרעון של הלוואה שניתנה על-ידי המשיב לשם רכישת דירת מגורים או במישכון של דירת מגורים (להלן: "הלוואה לדירור"), לפני שהגיע מועד פרעונה, אם הלקוח עושה זאת באמצעות הלוואת דירור אחרת שהוא נוטל מהמשיב. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, המשיב גם מחוייב למסור ללקוחותיו מידע אודות עמלות הפירעון המוקדם שהוא גובה מהם. המשיב פועל בניגוד לדין. הוא מחייב בעמלת אי-הודעה מוקדמת והוא אינו מוסר מידע אודות עמלות הפירעון המוקדם שהוא גובה. על המשיב להשיב את הסכומים שהוא גבה שלא כדין ולמסור באופן שוטף מידע אודות עמלות הפירעון המוקדם שהוא גובה.
3. אציג את המקרה הרגיל בו מתעורר ענין זה. המשיב מעניק ללקוחותיו הלוואות בהן נקבע מועד הפירעון. לעיתים הלקוח מעוניין לפרוע את הלוואה לפני שמגיע מועד הפירעון. במקרה כזה, לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, המשיב רשאי לגבות מספר עמלות בגין הפרעון המוקדם. בין היתר, המשיב רשאי לגבות עמלה בגין אי-הודעה מוקדמת, אם ההודעה בדבר הפירעון ניתנה למשיב פחות מעשרה ימים לפני הפירעון. מדובר בעמלה בסכום השווה לעשירית האחוז מהסכום הנפרע.
4. לעתים הפירעון נעשה באמצעות הלוואה אחרת שהלווה נוטל מהמשיב, כלומר הלקוח מבצע מיחזור של הלוואה המובטחת במשכנתא, וזאת על-ידי נטילת הלוואה, שגם היא ניתנת על-ידי המשיב. במקרה כזה, לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, צו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הבנקאות") קובע כי המשיב אינו רשאי לגבות את עמלת אי-ההודעה המוקדמת.
5. **המשיב מפר את הוראות צו הבנקאות וגובה מלקוחותיו עמלת אי-הודעה מוקדמת, גם כשהפרעון המוקדם נעשה באמצעות הלוואה שהמשיב נותן. המשיב גם לא מוסר ללקוחות פירוט עמלות לאחר הפירעון. הלקוחות אינם יודעים אילו מרכיבים נכללים בסכום העמלות שהמשיב גבה מהם.**
6. בביצוע מעשים אלה - גביית עמלה שלא כדין והימנעות ממסירת מידע אודות העמלות שנגבו - המשיב גם מטעה את לקוחותיו. הלקוחות סבורים כי המשיב פועל כדין, וכי הוא גובה מהם רק עמלות שהוא רשאי לגבות. המשיב מסתיר מהלקוחות את המידע אודות העמלות שנגבו. הלקוחות אינם יודעים כי המשיב גובה עמלות שהוא אינו רשאי לגבות. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, הגביה שלא כדין והסתרת המידע מהלקוחות מגבשים נגד המשיב שלל עילות תביעה. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, מן הדין לחייב את המשיב להפסיק את מעשי ההטעיה, למסור מידע אודות העמלות ללקוחות ולהשיב את הסכומים שהוא גבה שלא כדין.

7. בנוסף, לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, בפעולות שתיארתי לעיל המשיב מפר את צו הבנקאות, ובכך מתגבשת נגד המשיב עילת תביעה בגין הפרת חובה חקוקה.
8. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, מעשים אלה של המשיב מקימים לי ולחברי הקבוצה עילות תביעה נוספות – הפרת הסכם, עשיית עושר שלא במשפט, הפרת חובת תום הלב וחובת אמון של בנקאי המוטלות על המשיב, ועוד.
9. זהו מקרה מתאים ביותר לניהול תובענה כייצוגית. המשיב מנצל לרעה את העובדה שמדובר בסכומים קטנים, ביחס לעלות ניהול הליכים משפטיים, ושהלקוחות אינם מכירים מספיק את ההוראות החלות על המשיב במקרים כאלה. המשיב נהנה מגבייה בלתי-חוקית. המשיב נוהג כך תוך התנערות מוחלטת מן הדין ומן החובות המיוחדות החלות עליו כבנקאי. רק הליך של תובענה ייצוגית יכול להביא לתיקון עוול זה.

חלק שני - העובדות - המשיב גובה מלקוחותיו עמלת אי-הודעה מוקדמת שלא כדין

10. המשיב הוא תאגיד בנקאי מוביל בישראל. הוא מעניק ללקוחותיו הלוואות רבות, וביניהן הלוואה לדירור. ההלוואה כוללת מועדי פרעון.
11. לעיתים הלווים מעוניינים לפרוע את ההלוואה או חלקים ממנה לפני המועד שנקבע לפרעונה. אחד המקרים שבהם מבוצע פירעון מוקדם הוא כאשר הלווה ממחזר את ההלוואה המובטחת במשכנתא, או חלקים מן ההלוואה. מדובר בשינוי תנאי ההלוואה השונים, כגון מעבר מהלוואה בריבית קבועה להלוואה בריבית משתנה, שינוי אופן ההצמדה, קיצור תקופת ההלוואה, שינוי תנאי הריבית, ועוד. במקרה כזה הלווה נוטל הלוואה חדשה, שמובטחת גם היא במשכנתא, ובאמצעותה מבצע פרעון של ההלוואה הקיימת.
12. לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי, סעיף 3 לצו הבנקאות קובע, כי בגין הפירעון המוקדם, המשיב רשאי לגבות מספר עמלות – עמלה תפעולית, עמלת אי-הודעה מוקדמת ועמלת הפרשי היוון. עמלת אי-הודעה מוקדמת מחושבת לפי שיעור של עשירית האחוז מהסכום הנפרע.
13. עוד נקבע בסעיף 3 לצו הבנקאות כי אם הפירעון המוקדם מבוצע באמצעות הלוואה שהמשיב נתן לצורך כך, המשיב אינו רשאי לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת. כלומר, אם לקוח ממחזר הלוואה אצל המשיב, היינו נוטל הלוואת משכנתא חדשה על מנת לפרוע את הישנה, ובדרך זו הוא משנה את תנאי ההלוואה, המשיב אינו רשאי לגבות ממנו עמלת אי-הודעה מוקדמת.
14. המשיב פועל בניגוד לכך. הוא גובה עמלת אי-הודעה מוקדמת גם כשהפרעון המוקדם מבוצע באמצעות הלוואה שניתנה על-ידי המשיב.
15. הנני לקוח של המשיב, בסניף מס' 555 בעיר חולון.
16. ביום 17 בספטמבר 2008 אני ורעייתי, גבי ילנה ליטבין, התקשרנו עם המשיב בהסכם הלוואה בסכום של 645,378 ש"ח. להבטחת ההלוואה יצרנו משכנתא על דירת המגורים שלנו.

17. ההלוואה פוצלה לשישה מסלולים, בתנאים שונים. לדוגמה, סכום של 110,000 ש"ח, אשר סומן כ"מזוהה חלק 5", ניתן כהלוואה בריבית קבועה בשיעור שנתי של 4.3% (4.385% ריבית מתואמת), צמוד למדד, ל-17 שנים; וסכום של 40,000 ש"ח ניתן כהלוואה בריבית שנתי קבועה בשיעור של 3.85% (3.918% ריבית מתואמת), צמוד למדד לעשר שנים. מסלולים אלה התפצלו לחלקים נוספים, בהתאם למועד נטילת סכומי ההלוואה בפועל, כך שלאחר נטילת כל הסכום ההלוואה היתה מורכבת מ-11 חלקים (שסומנו כחלקים מס' 1, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, ו-15).

העתק הסכם ההלוואה מיום 17 בספטמבר 2008 מצורף לתצהיר זה כנספח 2.

18. בסעיף 5.ח. להסכם ההלוואה נקבע כי "הלווה יהיה רשאי לפרוע את ההלוואה במלואה או בחלקה, לפני מועד פרעונה אך ורק בכפיפות להוראות סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941 וצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם) התשס"ב-2002 ... למען הסר ספק מובהר בזה, כי הבנק דורש והלווה מתחייב, לשלם את מלוא הסכום המירבי של כל העמלות שהבנק יהיה רשאי לדרוש מפעם לפעם, על פי כל חיקוק במקרה של פרעון מוקדם של ההלוואה, במלואה או בחלקה, אלא אם ובמידה שנקבע אחרת, במפורש בהסכם זה או במסמך חתום בידי הבנק" (ההדגשה כאן ולהלן הוספה).

19. בסעיף 6.ד. להסכם ההלוואה נקבע כי "בכפוף להוראות כל דין, הבנק יהיה רשאי, אך לא חייב, לקבוע עמלות שונות בקשר לעניינים ו/או פעולות שונים הקשורים בהלוואות הניתנות על ידו, קבלתן, ניהולן, גבייתן ו/או פרעונן ולחייב את הלוואה בכל עמלה כאמור שתחול על ההלוואה וזאת במועדים, בסכומים ובשיעורים שיהיו נהוגים אצל הבנק מפעם לפעם".

20. בחודש מרץ 2009 התחלתי לבחון אפשרות למחזר חלקים מן ההלוואה שנטלנו. קיבלתי מן המשיב מסמך שכותרתו "נתונים לסילוק מלא של הלוואה", הכולל פרטים אודות חלקי ההלוואה, סכומים ותנאים, וכן עמלות שיהיה עלי לשלם בגין פרעון מוקדם של כל אחד מחלקי ההלוואה. בשולי המסמך נאמר כי "עמלות הסילוק חושבו בהתאם לצו הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) התשס"ב-2002". במסמך זה מצויינות עמלות הפירעון המוקדם בגין כל אחד מחלקי ההלוואה. לא מצויין בו כי אם הפירעון מבוצע באמצעות הלוואה שהמשיב נותן למטרה זו, לא תיגבה עמלת פירעון מוקדם.

העתק של מסמך "נתונים לסילוק מלא של הלוואה" מיום 22 במרץ 2009 מצורף לתצהיר זה כנספח 3.

21. ביום 3 באפריל 2009 המשיב נתן לי אישור עקרוני בדבר הלוואה חדשה, שנועדה לצורך מיחזור ההלוואה משנת 2008. בסעיף 2 למסמך האישור נאמר כי "הלוואה בסך 171,200 ש"ח, למטרת מיחזור בבנק – לדיוור וכו'". סכום של 170,000 ש"ח מסכום ההלוואה החדשה נועד לפרוע שלושה חלקים מן ההלוואה - חלק מס' 5 בסכום של 107,779 ש"ח, חלק מס' 6 בסכום של 51,860 ש"ח וחלק מס' 12 בסכום של 9,901 ש"ח. סכום של 1,200 ש"ח מתוך ההלוואה החדשה נקבע כהערכה של סכום עמלות הפירעון המוקדם. מדובר בהערכה בלבד, הואיל ובעת נטילת ההלוואה לצורך מיחזור המשכנתא לא ידוע מה יהיה סכום העמלות הסופי, וזה ייקבע רק במועד שבו יבוצע בפועל מיחזור ההלוואות (העמלות נקבעות בין היתר לפי שערי ריבית אשר משתנים מעת לעת). במועד ביצוע המחזור, בהתאם לסכום העמלות בפועל, הלוקוח מחוייב בסכום נוסף או זכאי להחזר.

העתק הודעה על אישור עקרוני של בקשה להלוואה מיום 3 באפריל 2009 מצורף לתצהיר זה כנספח

22. ביום 21 באפריל 2009 בוצע מיחזור ההלוואה.
- העתק אישור פרטי ביצוע הלוואה מיום 21 באפריל 2009 מצורף לבקשה זו כנספח 5.
23. לאחר ביצוע המחזור התגלה לי כי סכום של כ-4,081 ש"ח רשום כ"פיגורים". לא פיגרתי מעולם בתשלום ההחזר החודשי של ההלוואה. הערכתי כי סכום זה נבע מהפרשים בין עמלות הפירעון המוקדם שנגבו בפועל ביום 21 באפריל 2009 ובין הסכום שהוערך על-ידי המשיב ביום 3 באפריל 2009. ההפרש נובע משינוי בעמלת הפרשי היוון אשר תלויה בשערי ריבית משתנים.
- העתק מסמך "נתונים לסילוק מלא של הלוואה" מיום 27 באפריל 2009, הכולל בעמ' 6 את סכום הפיגורים, מצורף לבקשה זו כנספח 6.
24. לא קיבלתי מסמך הכולל פירוט של העמלות שנגבו מאיתנו כחלק ממחזור המשכנתא. שוחחתי מספר פעמים עם פקידי המשיב - בסניף ובמחלקות שונות של שירות הלקוחות. ביקשתי לקבל מסמך הכולל פירוט של עמלות אלה. נמסר לי כי מסמך כזה לא קיים. נתונים אלה נמסרו לי בעל פה בלבד.
25. לאחר שעמדתי על זכותי לקבל מידע בכתב מהמשיב, אחד מפקידי המשיב הגה רעיון מקורי - הפעלת פונקציית מחשב של צילום של מסך המחשב אשר מציג את מצב החשבון שלנו אצל המשיב. התנהלות זו מעוררת תמיהה.
26. ביום 5 במאי 2009 מסר לי המשיב צילום של מסך המחשב, הכולל נתונים אודות הפעולות שבוצעו ביום 21 באפריל 2009, בו בוצע המיחזור של שלושת חלקי ההלוואה. רק אז התגלה כי המשיב גבה מאיתנו עמלת אי-הודעה בגין פרעון כל אחד מחלקי ההלוואה. מדובר בסכום השווה לשיעור של 0.1% מהסכום הנפרע, היינו, סכום של 107.79 ש"ח בגין חלק מס' 5, סכום של 51.86 ש"ח בגין חלק מס' 6 וסכום של 9.9 ש"ח בגין חלק מס' 12, ובסך הכל 169.55 ש"ח.
- העתק של צילום מסך המחשב שנמסר למבקש ביום 5 במאי 2009 מצורף לתצהיר זה כנספח 7.
27. טרחת, בדקתי וגיליתי כי צו הבנקאות אוסר על המשיב לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת במקרה של מיחזור ההלוואה באמצעות הלוואה שנתן המשיב. הוראה זו אינה מוצגת באף אחד מהמסמכים, או דפי ההסבר של המשיב ולא בדפי ההסבר על עמלות פרעון מוקדם, שנמסרים ללקוחות. כפי שהראיתי, בטופס הנתונים לסילוק משכנתא, הכולל את עמלת אי-ההודעה המוקדמת, לא נאמר כי עמלה זו לא תיגבה במקרה של מחזור משכנתא. גם באתר האינטרנט של המשיב, בדפי ההסבר אודות מחזור משכנתא ופירעון מוקדם, לא נזכר כי עמלת אי-ההודעה המוקדמת לא נגבית במקרה של מחזור.
- העתק דפי האינטרנט של המשיב, וכן דפי המידע שהוא מוסר, בענין מיחזור הלוואת המשכנתא ופירעון מוקדם מצורף לתצהיר זה כנספח 8.

28. ביום 7 בינואר 2010, בשיחת טלפון, חזרתי וביקשתי לקבל מסמך רשמי של המשיב (ולא רק צילום מסך המחשב) הכולל פירוט של עמלות הפירעון המוקדם. בשיחה זו שאלתי את פקידת המשיב "יש איזה מסמך שאתם שולחים, משהו מסודר? ... ואין איזה משהו כמו שאני מקבל מבנק מזרחי רגיל, את יודעת, משיכות מזומן X, הפקדת שיקים Y?". הפקידה השיבה "לא". חזרתי ושאלתי "אין מסמך כזה?". הפקידה חזרה והשיבה "לא". המשכתי לברר "זה לא ... אוטומטי? אני צריך לבקש?" והפקידה השיבה "כן ... לא היית מקבל אם לא היית מבקש".

תקליטור הכולל הקלטות של שיחותי עם שניים מפקידי המשיב מיום 7 בינואר 2010 וכן תמלול של שיחות אלה מצורפים לבקשה זו כנספח 9.

29. הנה, המשיב גובה עמלת אי-הודעה מוקדמת בניגוד לדין. המשיב אינו מוסר ללקוחות מידע בסיסי אודות העמלות שהוא גבה מהם בגין מיחזור ההלוואה. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, מעשים אלה מקימים למבקש ולחברי הקבוצה עילות תביעה ומזכות אותם בסעדים.

חלק שלישי – המשיב אינו רשאי לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת כשהוא נתן הלוואה לצורך הפירעון והוא מחייב למסור ללקוחות פירוט אודות העמלות שהם שילמו בגין הפירעון המוקדם

30. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, המשיב רשאי להתנות פרעון מוקדם בתשלום עמלות לפי מה שנקבע בצו הבנקאות.

31. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, סעיף 3 לצו הבנקאות מורה כי במקרה של פירעון מוקדם של הלוואה לדיור המשיב רשאי לגבות עמלה תיפעולית בסכום של 60 ש"ח, עמלת אי הודעה מוקדמת בגובה עשירית האחוז מהסכום הנפרע ועמלת הפרשי היוון. עמלת אי הודעה מוקדמת נגבית רק במקרה שההודעה בדבר הפירעון המוקדם ניתנה פחות מ-10 ימים לפני הביצוע.

32. בנוסף, לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, אם המשיב נתן הלוואה לצורך הפירעון המוקדם, הוא אינו רשאי לגבות עמלת אי הודעה מוקדמת.

33. המשיב מפר הוראות אלה – הוא מחייב את הלקוחות בעמלת אי-הודעה מוקדמת שלא כדין

34. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, על המשיב למסור מידע מפורט אודות עמלות הפירעון המוקדם, בעת מתן ההלוואה, בעת שהלווה מבקש לבצע פירעון מוקדם ולאחר ביצוע הפירעון המוקדם. המשיב אינו ממלא אחר הוראות אלה. הוא אינו מודיע ללקוחות לפני ביצוע הפירעון המוקדם כי במקרה של פירעון מוקדם באמצעות הלוואה שהמשיב מעניק, לא תיגבה עמלת אי-הודעה מוקדמת. לאחר ביצוע הפירעון המוקדם, המשיב אינו מוסר ללקוחות הודעה אודות העמלות שהוא גבה מהם.

חלק רביעי - מעשי המשיב מגבשים נגדו מספר עילות תביעה

35. העובדות ברורות – המשיב מטעה את הלקוחות. הוא לא מוסר ללקוחות הודעה אודות עמלות הפירעון המוקדם שהוא גובה מהם. עקב כך הלקוחות אינם יכולים לבחון את תקינות מעשיו. רק לקוח אשר מסרב לקבל את ההתנהלות החמורה של המשיב, כמוני, יזכה, לאחר תלאות רבות, לקבל צילום של מסך המחשב כעדות יחידה אודות העמלות שנגבו ממנו.
36. גם המידע היחיד של המשיב אודות העמלות, צילום מסך המחשב, אינו כולל הערה כי החיוב בגין עמלות אי-הודעה אינו כדין ואינו מחייב. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי זוהי הטעיה. הלקוחות מניחים כי המשיב מבצע את החיובים בחשבונם וגובה מהם עמלות וסכומי כסף אחרים בהתאם לדין. המשיב גם מודיע בפירוט, בחוזה ההלוואה ובמסמכי הנתונים אודות סילוק המשכנתא, כי החיוב בעמלות מבוצע בהתאם להוראות צו הבנקאות. על בסיס הנחה זו הלקוחות אינם מתקשים לברר את סכומי העמלות שנגבו מהם בגין מחזור המשכנתא. הודעה זו של המשיב אינה אמת.
37. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, יש לקבוע כי המשיב הטעה אותי ואת חברי הקבוצה והפר את חובת הגילוי הנאות המוטלת עליו.
38. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי מעשי המשיב – גביית עמלה שלא כדין והסתרת המידע אודות העמלות השמשי מחוייב למוסרו ללקוחות - מגבשים נגדו עילת תביעה מכח הפרת חובה חקוקה.
39. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, מעשי המשיב מגבשים נגדו עילת תביעה מכח הפרת החוזה עם הלקוחות, הסכם ההלוואה קובע במילים מפורשות כי העמלות ייגבו רק בכפוף להוראות החוק. בסעיף 5.ח. להסכם ההלוואה נקבע כי "הלווה יהיה רשאי לפרוע את ההלוואה במלואה או בחלקה, לפני מועד פרעונה אך ורק בכפיפות להוראות סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941 וצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם) התשס"ב-2002 ... למען הסר ספק מובהר בזה, כי הבנק דורש והלווה מתחייב, לשלם את מלוא הסכום המירבי של כל העמלות שהבנק יהיה רשאי לדרוש מפעם לפעם, על פי כל חיקוק במקרה של פרעון מוקדם של ההלוואה". גם בסעיף 6.ד. להסכם ההלוואה נקבע כי "בכפוף להוראות כל דין, הבנק יהיה רשאי, אך לא חייב, לקבוע עמלות שונות וכו'".
40. גם בשולי המסמך "נתונים לסילוק מלא של הלוואה" המשיב מתחייב כי "עמלות הסילוק חושבו בהתאם לצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם) התשס"ב-2002".
41. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, גם אם המשיב לא היה מצהיר בפירוט כי הוא גובה עמלות על פי הדין, ביסוד התקשרות המשיב עם לקוחותיו, הלווים, עומדת ההנחה וההסכמה כי המשיב יגבה מהם עמלות רק בהתאם להוראות החוק. המשיב הפר את החוזה – הוא גבה עמלות אי-הודעה מוקדמת.
42. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, המשיב גם מפר את חובת תום הלב המוטלת עליו. גביית עמלות שלא כדין, בניגוד להוראות החוק, תוך הסתרת המידע מן הלקוחות, בוודאי אינה עונה לדרישת תום הלב בקיום חוזה.
43. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, במעשים אלה המשיב עושה עושר ולא במשפט, על חשבון ציבור לקוחותיו. הוא גובה מלקוחותיו סכומי כסף שלא כדין. בכך המשיב מקבל שלא על-פי זכות שבדין נכס וטובת הנאה, שבאו לו מאדם אחר, ועל כן הוא חייב להשיב לאותו אדם אחר את הזכיה.

44. ועוד, לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, המשיב כתאגיד בנקאי נושא בחובת אמון מיוחדת כלפי הלקוחות. במעשים המתוארים בבקשה זו הוא מפר חובה זו.

חלק חמישי - מתקיימים כל התנאים לאישור התובענה כייצוגית

45. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, תובענה זו ממלאת אחר כל התנאים שנקבעו בחוק תובענות ייצוגיות לצורך אישור התובענה כייצוגית.

46. מדובר בתביעה נגד תאגיד בנקאי, בענין שבינו ובין לקוח. אני אוהז עילות תביעה כאלה. על כן, לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, ניתן להגיש תובענה ייצוגית בקשר לענין זה.

חלק שישי - הסעד - הפסקת ההטעה והשבת הסכומים שהמשיב גבה שלא כדין

47. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, עילות התביעה שהצגתי מזכות את חברי הקבוצה בסעדים הבאים:

א. צו, המורה למשיב לשלוח לחברי הקבוצה פירוט של העמלות שנגבו בגין הפרעון המוקדם, וזאת תוך 30 ימים ממועד מתן פסק-הדין;

ב. צו, המורה למשיב לכלול במסמך שהוא מפיק לפי בקשת הלקוחות, בשם "נתונים של סילוק מלא של הלוואה בתיק" (או כל מסמך שיבוא במקומו), כי במקרה של פרעון על-ידי הלוואה שנתן המשיב לא תיגבה עמלת אי-הודעה מוקדמת; ולאחר ביצוע הפירעון, מידע מפורט אודות העמלות שנגבו;

ג. צו, המורה למשיב לחדול מגביית עמלת אי-הודעה מוקדמת במקרה של פירעון מוקדם של הלוואה לדיור שניתנה על-ידי המשיב באמצעות הלוואה אחרת שניתנה על-ידו; וכן

ד. צו, המחייב את המשיב להשיב את סכומי הכסף שנגבו על-ידו מחברי קבוצת התובעים בגין עמלת אי-הודעה מוקדמת, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל.

48. לי נגרם נזק בסכום העמלות שנגבו ממני שלא כדין – 169.55 ש"ח. אינני יכול להעריך את הנזק המדוייק שנגרם לקבוצת התובעים, אך ברור כי מדובר בסכומי עתק. כידוע לכל, המשיב הוא תאגיד בנקאי מוביל בתחום המשכנתאות. לפי פרסומים שונים, למשיב כשליש משוק המשכנתאות במדינת ישראל. מדובר כמובן ברבבות לקוחות, והרבה יותר מכך. במהלך שבע השנים האחרונות בוודאי רבים מן הלקוחות ביקשו למחזר את הלוואות הדיור. להערכתי, המשיב גבה מלקוחות אלה עמלת אי-הודעה מוקדמת שלא כדין. עמלת אי-ההודעה המוקדמת נקבעת לפי שיעור של 0.1% מהסכום הנפרע.

49. לפי הערכתי, מדובר בסכום של עשרות מליוני ש"ח שהמשיב גובה מחברי הקבוצה שלא כדין. לא ניתן לנקוב בסכום מדויק.

חלק שביעי - שאלות מהותיות של עובדה ומשפט המשותפות לקבוצה יוכרעו לטובתה

50. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, כל היסודות של עילת התביעה משותפים לי ולכל חברי קבוצת התובעים. החיוב בעמלת אי-הודעה מוקדמת שלא כדין נעשה באופן אחיד כלפי כל ציבור הלווים שמחזרו הלוואה לדור.
51. לי וליתר חברי קבוצת התובעים עילות תביעה משותפות. בבסיס התובענה עומדות מספר עילות - הפרת חובה חקוקה, הטעיה, הפרת חוזה ועוד. הנסיבות המתוארות בבקשה אינן כוללות יסוד כלשהו הנוגע לי באופן ספציפי, אלא כולן נוגעות באופן אחיד לכל חברי הקבוצה. על כן, לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, השאלות העובדתיות והמשפטיות בהן יהיה על בית המשפט לדון משותפות לכלל חברי הקבוצה. למעשה, מלבד סכום העמלה שנגבתה שלא כדין, לא קיימות שאלות אינדודואליות.

חלק שמיני - התובענה הייצוגית מתאימה ביותר להכרעה במחלוקת

52. לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, אין ספק כי בעניינינו ניהול ההליך במתכונת של תביעה ייצוגית מהווה הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת.
53. המשיב שלח ידו בגביה לא חוקית של עמלה. יש להניח כי הסכום שהמשיב גבה מכל לווה לא יביא אותו לנקוט הליכים באופן עצמאי, בשל חוסר כדאיות כלכלית או בשל חשש ממערכה משפטית נגד גוף רב עוצמה.
54. בנוסף, הזעת נותנת כי חברי הקבוצה כלל אינם מודעים לענייני התביעה. נדרשת הכרה של הוראות החוק הרלוונטיות, והתעקשות לחלץ מהמשיב את העובדות אודות פירוט חיובי העמלות.
55. בנסיבות אלה, לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, תובענה ייצוגית תגשים את המטרה שביסודה - להעניק תרופה לציבור של לקוחות הנפגעים כתוצאה מהפרות המשיב את החובות המוטלות עליו.
56. גם גודל הקבוצה, בשמה המבקש מעוניין לתבוע את המשיב, מצדיק את אישור התובענה כייצוגית. למשיב, תאגיד בנקאי מוביל וידוע בתחום המשכנתאות, בוודאי לוויים רבים, אשר מעת לעת ממחזרים הלוואות משכנתא.

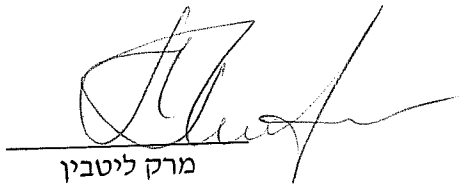
חלק תשיעי - ענינם של כל חברי הקבוצה ייוצג וינהל בידי המבקש בתום לב ובדרך הולמת

57. אני מייצג בדרך הולמת את ענינם של כל חברי הקבוצה. הזכויות והאינטרסים שלנו זהים.
58. רצוני להביא לכך שהמשיב יפעל כדין, וישיב לחברי הקבוצה את הכספים שהוא גבה מהם שלא כדין, וכן שהמשיב ימסור ללקוחותיו הודעות אודות העמלות שהוא גובה מהם.
59. על כן, אין ספק כי ענינם של כל חברי הקבוצה מיוצג ומנוהל בדרך הולמת על-ידי.

חלק עשירי - סוף דבר

60. המשיב הוא גוף בעל עוצמה כלכלית רבה. ציבור הלקוחות זקוק להגנה מפני גביית כספים שלא כדין.
61. המקרה שהצגתי הוא דוגמה לכך, והתביעה הייצוגית אשר מבוקש לאשר נועדה לתקן מצב זה.

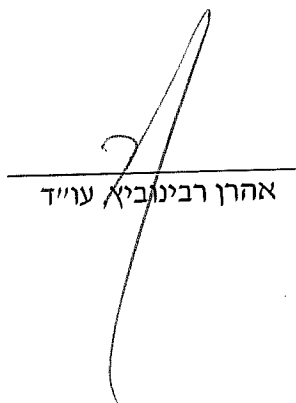
זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת



מרק ליטבין

אישור

אני החתום מטה, אהרן רבינוביץ, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 4 בפברואר 2010 התייצב בפני מר מרק ליטבין, אשר הזדהה בפני על-פי תעודת זהות מס' 317504967, ולאחר שהיזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.



אהרן רבינוביץ עו"ד

נספח 1



בענין:

מיק ליטבין

נושא תעודת זהות מס' 317504967
מרחוב עין שמש 9/13 גני תקוה 55900

על-ידי באי-כוחו גיל רון, קינן ושות', עורכי-דין
וכן על-ידי באי-כוחו אביעד סרן ושות', עורכי-דין

שכתובתו לצורך ההליך תהא אצל גיל רון, קינן ושות'
מבית לסיין, רח' ויצמן 32, תל-אביב 62091
מס' טל': 03-6967676; מס' פקס': 03-6967673

התובע

- נ ג ד -

בנק המזרחי טפחות בע"מ

חברה ציבורית מספר 520000522
משדרות רוטשילד 13, תל אביב 66881

הנתבע

תובענה ייצוגית

בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006

חלק ראשון – מבוא

1. חל על התובע איסור לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת, בגין פרעון של הלוואה שניתנה על-ידי הנתבע לשם רכישת דירת מגורים או במישכון של דירת מגורים (להלן: "הלוואה לדיור"), לפני שהגיע מועד פרעונה, אם הלקוח עושה זאת באמצעות הלוואת דיור אחרת שהוא נוטל מהנתבע. הנתבע גם מחוייב למסור ללקוחותיו מידע אודות עמלות הפירעון המוקדם שהוא גובה. הנתבע פועל בניגוד לדין. הוא מחייב בעמלת אי-הודעה מוקדמת והוא אינו מוסר מידע אודות עמלות הפירעון המוקדם שהוא גובה. על הנתבע להשיב את הסכומים שהוא גבה שלא כדין ולמסור מידע אודות עמלות הפירעון המוקדם שהוא גובה.
2. נציג את המקרה הרגיל בו מתעורר ענין זה. הנתבע מעניק הלוואות בהן נקבע מועד הפירעון. לעיתים הלקוח פורע את ההלוואה לפני מועד הפירעון. הנתבע רשאי לגבות מספר עמלות בגין הפרעון המוקדם. בין היתר, הנתבע רשאי לגבות עמלה בגין אי-הודעה מוקדמת - סכום השווה לעשירית האחוז מהסכום הנפרע - אם ההודעה בדבר הפירעון ניתנה לנתבע פחות מעשרה ימים לפני הפירעון.
3. לעתים הפירעון נעשה באמצעות הלוואה אחרת שהלווה נוטל מהנתבע, כלומר הלקוח מבצע מיחזור של הלוואה המובטחת במשכנתא, וזאת על-ידי נטילת הלוואה, שגם היא ניתנת על-ידי הנתבע. במקרה כזה צו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הבנקאות") קובע כי הנתבע אינו רשאי לגבות את עמלת אי-ההודעה המוקדמת.
4. **הנתבע מפר את הוראות צו הבנקאות וגובה מלקוחותיו עמלת אי-הודעה מוקדמת, גם כשהפרעון המוקדם נעשה באמצעות הלוואה שהנתבע נותן. הנתבע גם לא מוסר ללקוחות פירוט עמלות לאחר הפירעון. הלקוחות אינם יודעים אילו מרכיבים נכללים בסכום העמלות שהנתבע גבה מהם.**
5. בגביית עמלה שלא כדין ובהימנעות ממסירת מידע אודות העמלות שנגבו הנתבע מטעה את לקוחותיו. הלקוחות סבורים כי הנתבע גובה מהם רק עמלות שהוא רשאי לגבות. הנתבע מסתיר את המידע אודות העמלות שנגבו. הגביה שלא כדין והסתרת המידע מהלקוחות מגבשים נגד הנתבע שלל עילות תביעה. מן הדין לחייב את הנתבע להפסיק את מעשי ההטעיה, למסור מידע אודות העמלות ללקוחות ולהשיב את הסכומים שהוא גבה שלא כדין. בנוסף, בפעולות שתוארו לעיל הנתבע מפר את צו הבנקאות. כך מתגבשת נגד הנתבע עילת תביעה בגין הפרת חובה חקוקה. מעשים אלה של הנתבע מקימים לחברי הקבוצה עילות תביעה נוספות – הפרת הסכם, עשיית עושר שלא במשפט, הפרת חובת תום הלב וחובת אמון של בנקאי המוטלות על הנתבע, ועוד.
6. תובענה זו מוגשת כתובענה ייצוגית, על פי חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות"). התובענה מוגשת בשם כל לקוחות הנתבע אשר פרעו הלוואה לדיור, לפני מועד פרעונה, באמצעות הלוואה אחרת שניתנה על-ידי הנתבע, וחשבונם חיוב בעמלת אי-הודעה מוקדמת במשך 7 השנים שלפני הגשת הבקשה לאישור התביעה כייצוגית.
7. הבקשה לאישור התובענה כייצוגית מצורפת לכתב תביעה זה כנספח 1.
7. זהו מקרה מתאים ביותר לניהול תובענה כייצוגית. הנתבע מנצל לרעה את העובדה שמדובר בסכומים קטנים, ביחס לעלות ניהול הליכים משפטיים, ושהלקוחות אינם מכירים מספיק את ההוראות החלות על הנתבע במקרים כאלה. הנתבע נהנה מגבייה בלתי-חוקית. רק הליך של תובענה ייצוגית יכול להביא לתיקון עוול זה.

חלק שני - העובדות – הנתבע גובה מלקוחותיו עמלת אי-הודעה מוקדמת שלא כדין

8. הנתבע הוא תאגיד בנקאי מוביל בישראל. הוא מעניק ללקוחותיו הלוואות רבות, וביניהן הלוואה לדירור. ההלוואה כוללת מועדי פרעון.
9. לעיתים הלוויים מעוניינים לפרוע את ההלוואה או חלקים ממנה לפני המועד שנקבע לפרעונה. אחד המקרים שבהם מבוצע פירעון מוקדם הוא כאשר הלווה ממחזר את ההלוואה המובטחת במשכנתא, או חלקים מן ההלוואה. מדובר בשינוי תנאי ההלוואה השונים, כגון מעבר מהלוואה בריבית קבועה להלוואה בריבית משתנה, שינוי אופן ההצמדה, קיצור תקופת ההלוואה, שינוי תנאי הריבית, ועוד. במקרה כזה הלווה נוטל הלוואה חדשה, שמובטחת גם היא במשכנתא, ובאמצעותה מבצע פרעון של ההלוואה הקיימת.
10. סעיף 3 לצו הבנקאות קובע, כי בגין הפירעון המוקדם, הנתבע רשאי לגבות מספר עמלות - עמלה תפעולית, עמלת אי-הודעה מוקדמת ועמלת היוון. עמלת אי-הודעה מוקדמת מחושבת לפי שיעור של עשירית האחוז מהסכום הנפרע.
11. **עוד נקבע בסעיף 3 לצו הבנקאות כי אם הפירעון המוקדם מבוצע באמצעות הלוואה שהנתבע נתן לצורך כך, הנתבע אינו רשאי לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת.** כלומר, אם לקוח ממחזר הלוואה אצל הנתבע, היינו נוטל הלוואת משכנתא חדשה על מנת לפרוע את הישנה, ובדרך זו הוא משנה את תנאי ההלוואה, הנתבע אינו רשאי לגבות ממנו עמלת אי-הודעה מוקדמת.
12. הנתבע פועל בניגוד לכך. הוא גובה עמלת אי-הודעה מוקדמת גם כשהפרעון המוקדם מבוצע באמצעות הלוואה שניתנה על-ידי הנתבע.
13. התובע הוא אדם פרטי, לקוח של הנתבע, בסניף מס' 555 בעיר חולון.
14. ביום 17 בספטמבר 2008 התובע ורעייתו, גבי ילנה ליטבין, התקשרו עם הנתבע בהסכם הלוואה בסכום של 645,378 ש"ח. להבטחת ההלוואה הם יצרו משכנתא על דירת המגורים שלהם.
15. ההלוואה פוצלה לשישה מסלולים, בתנאים שונים. לדוגמה, סכום של 110,000 ש"ח, אשר סומן כ"מזהה חלק 5", ניתן כהלוואה בריבית קבועה בשיעור שנתי של 4.3% (4.385% ריבית מתואמת), צמוד למדד, ל-17 שנים; וסכום של 40,000 ש"ח ניתן כהלוואה בריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.85% (3.918% ריבית מתואמת), צמוד למדד לעשר שנים. מסלולים אלה התפצלו לחלקים נוספים, בהתאם למועד נטילת סכומי ההלוואה בפועל, כך שלאחר נטילת כל הסכום ההלוואה היתה מורכבת מ-11 חלקים (שסומנו כחלקים מס' 1, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, ו-15).
- העתק הסכם ההלוואה מיום 17 בספטמבר 2008 מצורף לתביעה זו כנספח 2.
16. בסעיף 5.ח. להסכם ההלוואה נקבע כי "הלווה יהיה רשאי לפרוע את ההלוואה במלואה או בחלקה, לפני מועד פרעונה אך ורק בכפיפות להוראות סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941 וצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם) התשס"ב-2002 ... למען הסר ספק מובהר בזה, כי הבנק דורש והלווה מתחייב, לשלם את מלוא הסכום המירבי של כל העמלות שהבנק יהיה רשאי לדרוש מפעם לפעם, על פי כל חיקוק במקרה של פרעון מוקדם של ההלוואה, במלואה או בחלקה, אלא אם ובמידה שנקבע אחרת, במפורש בהסכם זה או במסמך חתום בידי הבנק" (ההדגשה כאן ולהלן הוספה).

17. בסעיף 6.ד. להסכם ההלוואה נקבע כי "בכפוף להוראות כל דין, הבנק יהיה רשאי, אך לא חייב, לקבוע עמלות שונות בקשר לעניינים ו/או פעולות שונים הקשורים בהלוואות הניתנות על ידו, קבלתן, ניהולן, גבייתן ו/או פרעונן ולחייב את הלוואה בכל עמלה כאמור שתחול על ההלוואה וזאת במועדים, בסכומים ובשיעורים שיהיו נהוגים אצל הבנק מפעם לפעם".
18. בחודש מרץ 2009 התובע החל לבחון אפשרות למחזר חלקים מן ההלוואה שהוא נטל. לצורך בירור אפשרות זו, הוא קיבל מן הנתבע מסמך שכותרתו "נתונים לסילוק מלא של הלוואה", הכולל פרטים אודות חלקי ההלוואה, סכומים ותנאים, וכן עמלות שיהא על התובע לשלם בגין פרעון מוקדם של כל אחד מחלקי ההלוואה. בשולי המסמך נאמר כי "עמלות הסילוק חושבו בהתאם לצו הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) התשס"ב-2002". במסמך זה מצויינות עמלות הפירעון המוקדם בגין כל אחד מחלקי ההלוואה. לא מצויין בו כי אם הפירעון מבוצע באמצעות הלוואה שהנתבע נותן למטרה זו, לא תיגבה עמלת פירעון מוקדם.
- העתק של מסמך "נתונים לסילוק מלא של הלוואה" מיום 22 במרץ 2009 מצורף לתביעה זו כנספח 3.
19. ביום 3 באפריל 2009 הנתבע נתן לתובע אישור עקרוני בדבר הלוואה חדשה, שנועדה לצורך מיחזור ההלוואה משנת 2008. בסעיף 2 למסמך האישור נאמר כי "הלוואה בסך 171,200 ש"ח, למטרת מיחזור בבנק – לדיור וכו'". סכום של 170,000 ש"ח מסכום ההלוואה החדשה נועד לפרוע שלושה חלקים מן ההלוואה - חלק מס' 5 בסכום של 107,779 ש"ח, חלק מס' 6 בסכום של 51,860 ש"ח וחלק מס' 12 בסכום של 9,901 ש"ח. סכום של 1,200 ש"ח מתוך ההלוואה החדשה נקבע כהערכה של סכום עמלות הפירעון המוקדם. מדובר בהערכה בלבד, הואיל ובעת נטילת ההלוואה לצורך מיחזור המשכנתא לא ידוע מה יהיה סכום העמלות הסופי, וזה ייקבע רק במועד שבו יבוצע בפועל מיחזור ההלוואות (העמלות נקבעות בין היתר לפי שערי ריבית אשר משתנים מעת לעת). במועד ביצוע המחזור, בהתאם לסכום העמלות בפועל, הלקוח מחוייב בסכום נוסף או זכאי להחזר.
- העתק הודעה על אישור עקרוני של בקשה להלוואה מיום 3 באפריל 2009 מצורף לתביעה זו כנספח 4.
20. ביום 21 באפריל 2009 בוצע מיחזור ההלוואה.
- העתק אישור פרטי ביצוע הלוואה מיום 21 באפריל 2009 מצורף לתביעה זו כנספח 5.
21. לאחר ביצוע המחזור התגלה לתובע כי סכום של כ-4,081 ש"ח רשום כ"פיגורים". התובע לא פיגר מעולם בביצוע החזר ההלוואה החודשי. סכום זה נבע מהפרשים בין עמלות הפירעון המוקדם שנגבו בפועל ביום 21 באפריל 2009 ובין הסכום שהוערך על-ידי התובע ביום 3 באפריל 2009. ההפרש נובע משינוי בעמלת הפרשי היוון אשר תלויה בשערי ריבית משתנים.
- העתק מסמך "נתונים לסילוק מלא של הלוואה" מיום 27 באפריל 2009, הכולל בעמ' 6 את סכום הפיגורים, מצורף לתביעה זו כנספח 6.
22. התובע לא קיבל מסמך הכולל פירוט של העמלות שנגבו ממנו כחלק ממחזור המשכנתא. התובע שוחח מספר פעמים עם פקידי הנתבע - בסניף ובמחלקות שונות של שירות הלקוחות. הוא ביקש לקבל מסמך הכולל פירוט של עמלות אלה. נמסר לו כי מסמך כזה לא קיים. נתונים אלה נמסרו לתובע בעל פה בלבד.

23. לאחר שהתובע עמד על זכותו לקבל מידע בכתב מהנתבע, אחד מפקידי הנתבע הגה רעיון מקורי - הפעלת פונקציית מחשב של צילום של מסך המחשב אשר מציג את מצב החשבון של התובע אצל הנתבע. התנהלות זו מעוררת תמיהה.
24. ביום 5 במאי 2009 מסר הנתבע לתובע צילום של מסך המחשב, הכולל נתונים אודות הפעולות שבוצעו ביום 21 באפריל 2009, בו בוצע המיחזור של שלושת חלקי הלוואה. רק אז התגלה כי הנתבע גבה מן התובע ורעייתו עמלת אי-הודעה בגין פרעון כל אחד מחלקי הלוואה. מדובר בסכום השווה לשיעור של 0.1% מהסכום הנפרע, היינו, סכום של 107.79 ש"ח בגין חלק מס' 5, סכום של 51.86 ש"ח בגין חלק מס' 6 וסכום של 9.9 ש"ח בגין חלק מס' 12, ובסך הכל 169.55 ש"ח.
- העתק של צילום מסך המחשב שנמסר לתובע ביום 5 במאי 2009 מצורף לתביעה זו כנספח 7.
25. התובע טרח, בדק וגילה כי צו הבנקאות אוסר על הנתבע לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת במקרה של מיחזור הלוואה באמצעות הלוואה שנתן הנתבע. הוראה זו אינה מוצגת באף אחד מהמסמכים, או דפי ההסבר של הנתבע ולא בדפי ההסבר על עמלות פרעון מוקדם, שנמסרים ללקוחות. כפי שהראינו, בטופס הנתונים לסילוק משכנתא, הכולל את עמלת אי-ההודעה המוקדמת, לא נאמר כי עמלה זו לא תיגבה במקרה של מחזור משכנתא. גם באתר האינטרנט של הנתבע, בדפי ההסבר אודות מחזור משכנתא ופירעון מוקדם, לא נזכר כי עמלת אי-ההודעה המוקדמת לא נגבית במקרה של מחזור.
- העתק דפי האינטרנט של הנתבע, וכן דפי מידע שהנתבע מוסר, בענין מיחזור הלוואת המשכנתא ופירעון מוקדם מצורף לתביעה זו כנספח 8.
26. ביום 7 בינואר 2010, בשיחת טלפון, התובע חזר וביקש לקבל מסמך רשמי של הנתבע (ולא רק צילום מסך המחשב) הכולל פירוט של עמלות הפירעון המוקדם. בשיחה זו התובע שאל את פקידת הנתבע "יש איזה מסמך שאתם שולחים, משהו מסודר? ... ואין איזה משהו כמו שאני מקבל מבנק מזרחי רגיל, את יודעת, משיכות מזומן X, הפקדת שיקים Y?". הפקידה השיבה "לא". התובע חזר ושאל "אין מסמך כזה?". הפקידה חזרה והשיבה "לא". התובע המשיך לברר "זה לא ... אוטומטי? אני צריך לבקש?" והפקידה השיבה "כן ... לא היית מקבל אם לא היית מבקש".
- תקליטור הכולל הקלטות של שיחות של התובע עם שניים מפקידי הנתבע מיום 7 בינואר 2010 וכן תמלול של שיחות אלה מצורפים לתביעה זו כנספח 9.
27. הנה, הנתבע גובה עמלת אי-הודעה מוקדמת בניגוד לדין. הנתבע אינו מוסר ללקוחות מידע בסיסי אודות העמלות שהוא גבה מהם בגין מיחזור הלוואה. מעשים אלה מקימים לתובע ולחברי הקבוצה עילות תביעה ומזכות אותם בסעדים.

חלק שלישי – הנתבע אינו רשאי לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת כשהוא נותן הלוואה לצורך הפירעון

28. סעיף 13(א) לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן: "פקודת הבנקאות") מורה כך:

"מי שקיבל מתאגיד בנקאי הלוואה לשם רכישת דירת מגורים או במישכון של דירת מגורים, רשאי, על אף כל הסכם הקובע אחרת, לפרעה לפני המועד שנקבע לפרעונה בתנאים אלה ... (2) התאגיד הבנקאי רשאי להתנות פרעון מוקדם כאמור בתשלום עמלה בתנאים ובשיעור שקבע הנגיד בצו לאחר התייעצות עם הוועדה ובאישור שר האוצר וועדת הכספים של הכנסת".

29. סעיף 3 לצו הבנקאות, אשר הוצא מכח סעיף 13(א) לפקודת הבנקאות, מורה כך:

"תאגיד בנקאי רשאי להתנות פירעון מוקדם בתשלום עמלות כמפורט להלן:

(1) עמלה תפעולית שלא תעלה על 60 שקלים חדשים;

(2) נתן הלווה הודעה מוקדמת של פחות מעשרה ימים - עמלה בגובה עשירית האחוז מהסכום הנפרע; ואולם אם נתן התאגיד הבנקאי הלוואה לצורך הפירעון המוקדם, לא תיגבה העמלה האמורה בפסקה זו ביחס לסכום ההלוואה החדשה שנתן;

(3) היה שיעור הריבית הממוצעת נמוך משיעור הריבית על ההלוואה - עמלה בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית החלה ביום הפירעון המוקדם".

30. הנה, הוראות החוק ברורות – הנתבע אינו רשאי לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת כאשר הפירעון המוקדם מבוצע באמצעות הלוואה שהנתבע נתן. הנתבע מפר הוראות אלה – הוא מחייב את הלקוחות בעמלת אי-הודעה מוקדמת שלא כדין.

חלק רביעי – הנתבע מחוייב למסור ללקוחות פירוט אודות העמלות שהם שילמו בגין הפירעון המוקדם

1. סעיפים 5 ו-5א' לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות") קובעים את חובת הגילוי הנאות בכלל, ובפרט ביחס לחיוב בעמלות.

2. מכח חובת הגילוי הנאות נקבע בסעיף 26 לכללי הבנקאות (שירות ללקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים), תשנ"ב-1992 (להלן: "כללי הבנקאות") כך:

"בעת מתן שירות יודיע התאגיד הבנקאי ללקוח את עלות השירות, ככל שזו ידועה בעת מתן השירות, כמפורט להלן: ...

(4) ביצע התאגיד הבנקאי ביזמתו או ביזמת צד שלישי פעולה הכרוכה בעמלה ונשלחה ללקוח הודעה על ביצוע הפעולה, תכלול ההודעה גם את מהות העמלה, שיעורה, סכומה ודרך חישובה;

(5) לענין סעיף זה, 'עלות שירות' – מהות העמלה או תשלום אחר הקשור לשירות, לרבות עמלות או הוצאות הנגבות באמצעות התאגיד הבנקאי בעבור צד שלישי, שיעורן, סכומיהן, דרך חישובן ומועדי תשלומן; היה השירות שירות מתמשך – גם עמלה בשל ביטול השירות, לרבות עמלת מינימום הנגבית בשל הפסקת שירות לפני תום התקופה שבשלה שולמה עמלה".

3. סעיף 12 לצו הבנקאות מורה כי "א) תאגיד בנקאי ימסור דף הסבר ללווה, הן בעת מתן ההלוואה, הן בעת בקשת הלווה לבצע פירעון מוקדם והן לאחר ביצוע הפירעון המוקדם; נמסרה הודעה מוקדמת כאמור בסעיף 10(א)(1), יחתים התאגיד הבנקאי את הלווה על מסמך המאשר את קבלת דף ההסבר ... (ג) לאחר ביצועו של הפירעון המוקדם ימסור התאגיד הבנקאי ללווה דף הסבר המפרט את מרכיבי עמלות הפירעון המוקדם שגבה מהלווה וסכומן".

4. הנה, הוראות החוק ברורות – על הנתבע למסור מידע מפורט אודות עמלות הפירעון המוקדם, בעת מתן ההלוואה, בעת שהלווה מבקש לבצע פירעון מוקדם ולאחר ביצוע הפירעון המוקדם. הנתבע אינו ממלא אחר הוראות אלה. הוא אינו מודיע ללקוחות לפני ביצוע הפירעון המוקדם כי במקרה של פירעון מוקדם באמצעות הלוואה שהנתבע מעניק, לא תיגבה עמלת אי-הודעה מוקדמת. לאחר ביצוע הפירעון המוקדם, הנתבע אינו מוסר ללקוחות הודעה אודות העמלות שהוא גבה מהם.

חלק חמישי - מעשי הנתבע מגבשים עילת תביעה בגין הטעיה

5. סעיף 3 לחוק הבנקאות מורה כך:

"לא יעשה תאגיד בנקאי - במעשה או במחדל, בכתב או בעל-פה או בכל דרך אחרת - דבר העלול להטעות לקוח בכל ענין מהותי למתן שירות ללקוח (להלן - הטעיה); בלי לגרוע מכלליות האמור יראו ענינים אלה כמהותיים:
(1) המהות והטיב של השירות".

6. סעיף 15 לחוק הבנקאות מורה כך:

"דין נזק שנגרם לאדם על ידי עבירה על הוראות חוק זה, או על כל תקנה שניתנה לפיו, כדין נזק שמותר לתבוע עליו פיצויים על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש]".

7. העובדות ברורות – הנתבע מטעה את הלקוחות. הוא לא מוסר ללקוחות הודעה אודות עמלות הפירעון המוקדם שהוא גובה מהם. עקב כך הלקוחות אינם יכולים לבחון את תקינות מעשיו. רק לקוח אשר מסרב לקבל את ההתנהלות החמורה של הנתבע, כמו התובע, יזכה, לאחר תלאות רבות, לקבל צילום של מסך המחשב כעדות יחידה אודות העמלות שנגבו ממנו.

8. גם המידע היחיד של הנתבע אודות העמלות, צילום מסך המחשב, אינו כולל הערה כי החיוב בגין עמלת אי-הודעה אינו כדין ואינו מחייב. זוהי הטעיה. ההלכה הפסוקה מורה כי רישום החיוב בחשבון יוצר מצג שווא כלפי הלקוחות כאילו מדובר בחיוב תקף על-פי דין.

9. הלקוחות מניחים כי הנתבע מבצע את החיובים בחשבונם וגובה מהם עמלות וסכומי כסף אחרים בהתאם לדין. הנתבע גם מודיע בפירוש, בחוזה ההלוואה ובמסמכי הנתונים אודות סילוק המשכנתא, כי החיוב בעמלות מבוצע בהתאם להוראות צו הבנקאות. על בסיס הנחה זו הלקוחות אינם מתעקשים לברר את סכומי העמלות שנגבו מהם בגין מחזור המשכנתא. הודעה זו של הנתבע אינה אמת.

10. לסיכום חלק זה, מעשי הנתבע מגבשים נגדו עילת תביעה בגין הטעיה והפרת חובת הגילוי הנאות. מעשים אלה מזכים את התובע וחברי הקבוצה בהשבה של הסכומים שנגבו שלא כדין.

חלק שישי - מעשי הנתבע מגבשים נגדו עילת תביעה בגין הפרת חובה חקוקה

11. סעיף 63 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] קובע כי "מפר חובה חקוקה הוא מי שאינו מקיים חובה המוטלת עליו על פי כל חיקוק - למעט פקודה זו - והחיקוק, לפי פירושו הנכון, נועד לטובתו או להגנתו של אדם אחר, וההפרה גרמה לאותו אדם נזק מסוגו או מטבעו של הנזק שאליה נתכוון החיקוק; אולם אין האדם האחר זכאי בשל ההפרה לתרופה המפורשת בפקודה זו, אם החיקוק, לפי פירושו הנכון, התכוון להוציא תרופה זו".

12. הראינו כי סעיף 3 לצו הבנקאות קובע כי במקרה של פירעון מוקדם באמצעות הלוואה שנלקחה מהנתבע, הנתבע אינו רשאי לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת. לא יכול להיות ספק – איסור גביית עמלה נועד להגן על הלקוחות, והנזק שצו הבנקאות התכוון למנוע הוא גביית עמלה שלא כדין. הנזק, היינו גביית עמלה אי-הודעה מוקדמת שלא כדין, נגרם על-ידי הפרת הוראות סעיף 3 לצו הבנקאות.

13. עוד הראינו כי סעיף 26 לכללי הבנקאות וסעיף 12 לצו הבנקאות מחייבים את הנתבע למסור מידע ברור ומפורט אודות העמלות שהוא גובה. על הנתבע למסור את המידע בעת ביצוע ההלוואה, בעת הגשת הבקשה לפירעון מוקדם ולאחר הביצוע. אין ספק כי הוראות אלה נועדו להגן על הלקוח מפני שרירות ליבו של הנתבע, וכי בבסיס הוראות אלה ניצבת ההנחה כי גילוי נאות ללקוחות יאפשר להם לבחון את תקינות מעשי הנתבע. כך, ברור כי אם הנתבע היה מוסר מידע כראוי ומציין בהודעותיו ללקוחות כי במקרה של מחזור משכנתא הוא אינו רשאי לגבות עמלת אי-הודעה מוקדמת, ובנוסף, אם לאחר ביצוע הפירעון המוקדם, הנתבע היה מוסר מידע מפורט אודות העמלות שהוא גבה, לקוחותיו היו יכולים לגלות כי הם חוייבו בעמלה שלא כדין. הנתבע מעלים מידע זה מלקוחותיו. בכך הוא מפר את חובת הגילוי המוטלת עליו. הנזק שנגרם ללקוחות, היינו החיוב בעמלה שלא כדין, נגרם עקב הפרה זו.

14. הנה, מעשי הנתבע מגבשים נגדו עילת תביעה נזיקית בגין הפרת חובה חקוקה.

חלק שביעי – הנתבע מפר את החוזה עם הלקוחות, עושה עושר, מתנהג שלא בתום לב ומפר חובות בנקאי

15. הסכם ההלוואה קובע במילים מפורשות כי העמלות ייגבו רק בכפוף להוראות החוק. בסעיף 5.ח. להסכם ההלוואה נקבע כי "הלווה יהיה רשאי לפרוע את ההלוואה במלואה או בחלקה, לפני מועד פרעונה אך ורק בכפיפות להוראות סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941 וצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם) התשס"ב-2002 ... למען הסר ספק מובהר בזה, כי הבנק דורש והלווה מתחייב, לשלם את מלוא הסכום המירבי של כל העמלות שהבנק יהיה רשאי לדרוש מפעם לפעם, על פי כל חיקוק במקרה של פרעון מוקדם של ההלוואה". גם בסעיף 6.ד. להסכם ההלוואה נקבע כי "בכפוף להוראות כל דין, הבנק יהיה רשאי, אך לא חייב, לקבוע עמלות שונות וכו'".
16. גם בשולי המסמך "נתונים לסילוק מלא של הלוואה" הנתבע מתחייב כי "עמלות הסילוק חושבו בהתאם לצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם) התשס"ב-2002".
17. גם אם הנתבע לא היה מצהיר בפירוש כי הוא גובה עמלות על פי הדין, ביסוד התקשרות הנתבע עם לקוחותיו, הלווים, עומדת ההנחה וההסכמה כי הנתבע יגבה מהם עמלות רק בהתאם להוראות החוק. הדבר ברור.
18. הנתבע הפר את החוזה – הוא גבה עמלות אי-הודעה מוקדמת.
19. הנתבע גם מפר את חובת תום הלב המוטלת עליו. גביית עמלות שלא כדין, בניגוד להוראות החוק, תוך הסתרת המידע מן הלקוחות, בוודאי אינה עונה לדרישת תום הלב בקיום חוזה.
20. במעשים אלה הנתבע עושה עושר ולא במשפט, על חשבון ציבור לקוחותיו. הוא גובה מלקוחותיו סכומי כסף שלא כדין. בכך הנתבע מקבל שלא על-פי זכות שבדין נכס וטובת הנאה, שבאו לו מאדם אחר, ועל כן הוא חייב להשיב לאותו אדם אחר את הזכיה, הכל כאמור בסעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979.
21. ועוד, הנתבע כתאגיד בנקאי נושא בחובת אמון מיוחדת כלפי הלקוחות. במעשים המתוארים בתביעה זו הוא מפר חובה זו.
22. הנה, מעשי הנתבע שמתוארים בתביעה זו מקימים לחברי הקבוצה עילות תביעה נוספות.

חלק שמיני - הסעד - הפסקת ההטעיה והשבת הסכומים שהנתבע גבה שלא כדין

23. מעשי הנתבע הסבו לתובע נזק כספי – סכום של 169.55 ש"ח שהנתבע גבה מהתובע בגין עמלת אי הודעה מוקדמת שלא כדין. לסכום זה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית מיום 21 באפריל 2009 ועד התשלום בפועל.
24. בנוסף, עילות התביעה שהצגנו מזכות את חברי הקבוצה בסעדים הבאים:
- א. צו, המורה לנתבע לשלוח לחברי הקבוצה פירוט של העמלות שנגבו בגין הפרעון המוקדם, וזאת תוך 30 ימים ממועד מתן פסק-הדין;
- ב. צו, המורה לנתבע לכלול במסמך שהוא מפיק לפי בקשת הלקוחות, בשם "נתונים של סילוק מלא של הלוואה בתיקי" (או כל מסמך שיבוא במקומו), כי במקרה של פרעון על-ידי הלוואה

שנותן הנתבע לא תיגבה עמלת אי-הודעה מוקדמת; ולאחר ביצוע הפירעון, מידע מפורט אודות העמלות שנגבו;

- ג. צו, המורה לנתבע לחדול מגביית עמלת אי-הודעה מוקדמת במקרה של פירעון מוקדם של הלוואה לדיור שניתנה על-ידי הנתבע באמצעות הלוואה אחרת שניתנה על-ידו; וכן
- ד. צו, המחייב את הנתבע להשיב את סכומי הכסף שנגבו על-ידו מחברי קבוצת התובעים בגין עמלת אי-הודעה מוקדמת, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל.

חלק תשיעי - סוף דבר

25. הנתבע הוא גוף בעל עוצמה יוצאת דופן. ציבור הלקוחות זקוק להגנה מפני שרירות ליבו. ניסיון החיים מלמד כי גופים מסוג כמו זה של הנתבע מוצאים דרכים, שונות ומשונות, להשיג כספים מן הלקוחות, ללא זכות. קשה להעלות על הדעת מקרה מתאים יותר לתת הגנה לציבור הלקוחות. זהו בדיוק מסוג המעשים אשר הדרך הנכונה – וכנראה היחידה - לטפל בהם, תהא התביעה הייצוגית, אשר נועדה להשיב הסכומים שנגבו מהלקוחות בניגוד לדין.
26. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית לדון בתביעה, לאור סכום התביעה, כפי שהוא מוערך על-ידי התובע. לבית המשפט הנכבד הסכמות המקומית לדון בתביעה, לאור תקנה 3(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984.
27. בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את התביעה, להורות על מתן סעד לחברי הקבוצה, בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות. כמו כן, מבוקש לחייב את הנתבע בהוצאות, וכן לקבוע גמול לתובע המייצג לשכר טרחה לבאי כוחו.
28. מן הדין ומן הצדק לקבל את התביעה.

יעקב אביעד, עו"ד
אביעד, סרן ושות', עורכי-דין

גיל רון, עו"ד
גיל רון, קינן ושות', עורכי-דין

באי-כח התובע

נספח 2



תאריך : 17/09/2008
 סניף : סניף קובל, חולון
 מס' תיק : 420409642
 מס' הלוואה : 1

הסכם הלוואה

8007-60-77

שנערך ונחתם ב- **בנק מזרחי טפחות כע"מ**
 סניף **חולון** ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: בנק מזרחי טפחות כע"מ (להלן: "הבנק")
 לבין:

| מס' סידורי | מספר מזהה וקוד מזהה | שם משפחה ופרטי / שם תאגיד | שם מדינה |
|------------|---------------------|---------------------------|----------|
| 1 | 317504967 | ליטבין מרק | |
| 2 | 318126281 | ליטבין ילנה | |

(כולם ביחוד וכל אחד לחוד, להלן: "הלווה")

הלווה ביקש טובנוק הלוואה/ות כמפורט בהקדמת הלווה ו/או בהסכם זה; ומסכים בין הארדרי כי סכום הלוואה יהיה מורכב מהסכומים שיפורטו להלן בהסכם זה, אשר כל אחד מהם, בכפוף לאסור להלן בהסכם זה, יפרט לבגין במסמכים כמפורט להלן, וישא ריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת; ו/או הפרשי הצמדה, הכל לפי הפירוט דלהלן (כל נזקט בו נזכר "ההסכם" "הסכם הלוואה" או ביטוי הנגזר מאלה, הכוונה היא להסכם זה);

הוסכם הוטתה והואתרי בין הצדדים כולקמן:

1. הוטבוא להסכם זה וכל הנספחים לו מהוויה חלק מחייב ובלתי נפרד ממנו.

פרק 1 - ההלוואה

ההלוואה ונתיה מורכבו מחלקים כמפורט בטבלה ובהסכמו להלן:

| שם המוצר | מזהה חלק | מקור | סכום הביצוע (ש"ח) | תקופה כללית (ב שנים) | סוג הצמדה | סוג דחייה | תקופת דחייה (בחודשים) |
|-----------------|----------|------|-------------------|----------------------|-----------|-----------|-----------------------|
| ריבית קבועה | 5 | בנק | 110,000.00 | 17 | צמוד מדד | | |
| ריבית קבועה | 7 | בנק | 40,000.00 | 10 | צמוד מדד | | |
| משתנה | 6 | בנק | 70,000.00 | 25 | צמוד מדד | | |
| משתנה | 9 | בנק | 100,000.00 | 25 | צמוד מדד | | |
| פריים | 1 | בנק | 297,500.00 | 28 | לא צמוד | | |
| ביטוח אמי-פריים | 10 | בנק | 27,878.00 | 25 | לא צמוד | | |

סה"כ: 645,378.00

נתוני הריבית בחלקים אלו כמפורט להלן:

| שם המוצר | מזהה חלק | סוג ריבית | תקופת עדכון ריבית (בחודשים) | בסיס נוסחת חישוב הריבית | שיעור תוספת / הפחתה מחבטים (באחוזים) | למידע בלבד: ריבית שנתית (באחוזים) |
|----------|----------|-----------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| | | | | | | |

תאריך : 17/09/2008
 סניף : סניף קוגל, חולון
 מס' תיק : 420409642
 מס' הלואה : 1

נחוגי הריבית בחלקים אלו כמפורט להלן:

| שם המוצר | מזהה חלק | סוג ריבית | תקופת עדכון ריבית (בחדשים) | בסיס נוסחת חישוב הריבית ** | שיעור תוספת / הפחתה מהבסיס (באחוזים) | למידע בלבד: ריבית שנתית (באחוזים) |
|-----------------|----------|-----------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| ריבית קבועה | 5 | קבועה | | | | 4.300 |
| ריבית קבועה | 7 | קבועה | | | | 3.850 |
| משתנה | 6 | משתנה | 60 | שיעור ריבית הבסיס | 1.250 | 3.760 |
| משתנה | 9 | משתנה | 60 | שיעור ריבית הבסיס | 1.250 | 3.760 |
| פריים | 1 | פריים | | הריבית היסודית | -1.100 | 4.650 |
| ביטוח אמי-פריים | 10 | פריים | | הריבית היסודית | 0.000 | 5.750 |

* שיעור הריבית עשוי להשתנות ביום סתן ההלואה.
 ** כסוגדר בהסכם לחלק.

"מועד שמירת הריבית" (בהלוואות בהן הריבית קבועה לאורך כל תקופת ההלוואה) ואו "מועד שמירת שיעור התוספת/ריבית השינוי" (בהלוואות בהן הריבית משתנה במהלך תקופת ההלוואה) - יום 27/09/2008

מזהה חלק 5 שם המוצר: ריבית קבועה

סכום: 110,000.00 ש"ח (במילים: מאה ועשרה אלף שקלים חדשים בלבד

תקופה: 17 שנים .

הצמדה: קרן וריבית צמודים למדד המחירים לצרכן. לכל תשלום של קרן ו/או ריבית יתווספו תפרשי האמדה.

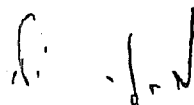
ריבית: ריבית בשיעור של % 4.300 (מתואמת) לשנה (לחלק: "שיעור הריבית").

אופן הפירעון: חלק זה של ההלוואה יפרע בתשלומים חודשיים ורצופים לפי "תחזיר רגיל", כהגדרתו בפרק 2 להלן.

ביצוע ההלוואה בחלקים: במקרה שחלק זה של ההלוואה ישולם ללונה ע"י הבנק בחלקים, אזי כל סכום שישולם כאמור (לחלק: "סכום השיחור") ייחשב כהלוואה נפרדת שיעור הריבית שיחול על כל סכום שיחורוד יזיה "שיעור ריבית הבסיס" (שייקבע לקבוצת התקופה בה נכללת תקופת חלק זה של ההלוואה), כסוגדר בפרק 2 להלן, שיוזו בתוקף בעת הביצוע. בפועל של כל סכום שיחורוד בצירוף "שיעור התוספת". לענין זה, "שיעור התוספת", משמעו - ההפרש בין "שיעור הריבית" לבין "שיעור ריבית הריבית" כפי שיהיו ידועים ביום אישור הריבית האחרון ע"י הבנק.

למידע בלבד: נכון ליום 10/09/2008 שיעור הריבית הינו % 4.300 (מתואמת) לשנה, "שיעור ריבית הבסיס" כאחור לטיל

חינו % 3.360 לשנה ו"שיעור התוספת" הוא איפוא % 0.940 לשנה.





תאריך: 17/09/2008
 סניף: סניף קוגל, חולון
 מס' תיק: 420409542
 מס' הלוואה: 1

מזהה חלק 7 שם המוצר: ריבית קבועה

סכום: 10,000.00 ש"ח (במילים: ארבעים אלף שקלים חדשים בלבד)

תקופה: 10 שנים

הצמדה: קרן וריבית צמודים למידת המחזרים לצרכן. לכל תשלום של קרן ו/או ריבית יתווספו הפרשי הצמדה.

ריבית: ריבית השיעור של % 3.650 (להלן: "שיעור הריבית"). מוטאמת) לשנה % 3.918

אופן הפירעון: חלק זה של ההלוואה יפרע בחשלושים חודשיים חודשיים וצופים לפי "התור רגיל". כהגדרתו בפרק 2 לחוץ.

ביצוע החלואה בחלקים: במקרה שחלק זה של החלואה ישולם ללוח ע"י הבנק בחלקים, אזי כל סכום שישולם כאמור (להלן: "סכום השיעור") יחשב כהלוואה נפרדת. שיעור הריבית שיחול על כל סכום שיעור יהיה "שיעור ריבית הבסיס" (שייקבע לנכונות התקופה בה נכללת תקופת חלק זה של החלואה), כמוגדר בפרק 2 לחוץ, שיהיה כנוקף בעת הביצוע הפועל של כל סכום שיעור כצירוף "שיעור התוספת". לענין זה, "שיעור התוספת" משמעו - ההפרש בין "שיעור הריבית" לבין "שיעור ריבית הבסיס" כפי שהיו ידועים ביום אישור הריבית והאחרון ע"י הבנק.

למידע בלבד: נכון ליום 10/09/2008 שיעור הריבית הינו % 3.850 (3.850) (מוטאמת) לשנה, "שיעור ריבית הבסיס" כאמור לעיל הינו % 2.230 (2.230) לשנה ושיעור התוספת הוא איפוא % 1.620 (1.620) לשנה.

מזהה חלק 6 שם המוצר: משתנה

סכום: 70,000.00 ש"ח (במילים: שבעים אלף שקלים חדשים בלבד)

תקופה: 25 שנים

הצמדה: הקרן וחריגות יהיו צמודים למדד הנחירים לצרכן. לכל תשלום של קרן ו/או ריבית יתווספו הפרשי הצמדה וריבית וריבית כשיעוריהן משתנים כל תקופת ריבית.

תקופת ריבית: 60 חודשים.

"הישב תקופת ריבית": לענין מדין החודשי לחישוב תקופת ריבית, יראו חלק זה של החלואה כאילו ניתן על ידי הבנק כ"מועד הפירעון" (כהגדרתו בפרק 2 לחוץ). בתודש בו ניתן בפועל ללוח, לענין זה לא יחול האמור לגבי מועד ביצוע החלואה ופרק 2 (הגדרות).

מועד עדכון: מועד הפירעון הראשון שחל התחילת כל תקופת ריבית.

המנגנון לקביעת שיעור הריבית (הנוסכילית) לכל תקופת ריבית:

בכל תקופת ריבית יחול "שיעור ריבית" שיהיה שווה לשיעור ריבית הבסיס כהגדרתו בפרק 2 להסכם, כצירוף "שיעור התוספת".

"שיעור התוספת" הינו % 1.250 (1.250) לשנה ויהיה קבוע כמשך תקופת חלק זה של החלואה.

למידע בלבד: נכון ליום 17/09/2008 שיעור ריבית הבסיס הינו % 2.510 (2.510) שיעור התוספת הוא % 1.250 (1.250) ושיעור הריבית לתקופת

הריבית הראשונה הוא איפוא % 3.760 (3.760) (מוטאמת) לשנה.

אופן הפירעון: חלק זה של החלואה יפרע בחשלושים חודשיים חודשיים ורצופים לפי "התור רגיל". כהגדרתו בפרק 2 לחוץ.

ביצוע החלואה בחלקים: במקרה שחלק זה של החלואה ישולם ללוח ע"י הבנק בחלקים, אזי כל סכום שישולם כאמור (להלן: "סכום השיעור") יחשב כהלוואה נפרדת. שיעור הריבית על כל סכום שיעור ייקבע ע"י המנגנון לקביעת שיעור הריבית והנוסכילית כפי שיוחל בעת הביצוע בפועל של כל סכום שיעור.

מזהה חלק 9 שם המוצר: משתנה

סכום: 100,000.00 ש"ח (במילים: מאה אלף שקלים חדשים בלבד)

תקופה: 25 שנים

(Handwritten signatures and initials)



תאריך: 17/09/2008
 סניף: סניף קוגל, חולון
 מס' תיק: 420409642
 מס' הלואה: 1]

הצמדה: הקרן והריבית יהיו צמודים לחדד המחירים לצרכן. לכל ושלום של קרן ולא רירת יחוספו הפרשי הצמדה ריבית; ריביתו בשיעורים משתנים כל תקופה ריבית.

תקופת ריבית: 60 חודשים.

"מישוב תקופת ריבית": לענין סנין החודשים לחישוב תקופות ריבית, יראו חלק זה של ההלוואה כאילו ניתן על ידי המגן ב"חועד הפרעון" (כהגדרתו בפרק 2 להלן). כחודש בו ניתן בפועל ללווא. לענין זה לא יחול האמור לגבי מועד ביצוע ההלוואה בפרק 2 (הגדרות).

"מועד עדכון": מועד הפירעון הראשון שחל כנוהלות כל תקופת ריבית.

המנגנון לקביעת שיעור הריבית (הנומילית) לכל תקופת ריבית:

בכל תקופת ריבית יחול "שיעור ריבית" שיהיה שווה לשיעור ריבית הבסיס" בהגדרתו בפרק 2 להסכם, בצירוף "שיעור וזנוטפיות".

"שיעור התוספת" הינו 1.250% לשנה ויהיה קבוע במשך תקופת חלק זה של ההלוואה.

למידע בלבד: נכון ליום 17/09/2008 שיעור ריבית הבסיס הינו 2.510% שיעור התוספת הוא 1.250% ושיעור הריבית הנומילית לזקוקת הריבית הראשונה הוא איפוא 3.760% (3.825% מתואמת) לשנה.

אופן הפירעון: חלק זה של ההלוואה ייפרע בתשלומים חודשיים ורצופים לפי "החוד רגיל", בהגדרתו בפרק 2 להלן.

ביצוע ההלוואה בחלקים: במקרה שחלק זה של ההלוואה ישולם ללווא ע"י הבנק בחלקים, אזי כל סכום שישולם כאמור (להלן: "סכום השיחרור") ייחשב כהלוואה נכונה ושיעור הריבית על כל סכום שיחרור ייקבע עפ"י המנגנון לקביעת שיעור הריבית המפורט לעיל כפי שיחול בעת הביצוע בפועל של כל סכום שיחרור.

מזהה חלק 1 שם המוצר: פריים

סכום: 297,500.00 ש"ח (במילים: מאהיים תשעים ושבעה אלף חמש מאות שקלים חדשים בלבד)

תקופה: 28 שנים.

הצמדה: חלק זה של ההלוואה לא יהיה צמוד למדד המוזכרים לצרכן.

שיעור הריבית: ריבית ששיעורה ישונה במשך התקופה ויהיה בשיעור השווה לשיעור הריבית היסודית בהגדרתו בפרק 2 של הסכם זה ב "הפחתה" של שיעור השינוי.

שיעור השינוי: "הפחתה" של 1.100% לשנה.

למידע בלבד: נכון ליום 17/09/2008 הריבית היסודית הינה 5.750% לשנה ו"שיעור הריבית" הוא איפוא 4.650% (4.750% מתואמת) לשנה.

אופן הפירעון: חלק זה של ההלוואה ייפרע בתשלומים חודשיים ורצופים לפי "החוד רגיל", בהגדרתו בפרק 2 להלן.

ביצוע ההלוואה בחלקים: במקרה שחלק זה של ההלוואה ישולם ללווא ע"י הבנק בחלקים, אזי כל סכום שישולם כאמור (להלן: "סכום השיחרור") ייחשב כהלוואה נכונה ושיעור הריבית על כל סכום שיחרור ייקבע עפ"י שיעור הריבית היסודית כפי שיחול בעת הביצוע בפועל של כל סכום שיחרור בצירוף שיעור השינוי שייקבע באישור הריבית האחרון ע"י הבנק.

מזהה חלק 10 שם המוצר: ביטוח אמי-פריים

סכום: 27,878.00 ש"ח (במילים: עשרים ושבעה אלף שמונה מאות שבעים ושמונה שקלים חדשים בלבד)

תקופה: 25 שנים.

הצמדה: חלק זה של ההלוואה לא יהיה צמוד למדד המוזכרים לצרכן.

שיעור הריבית: ריבית ששיעורה ישונה במשך התקופה ויהיה בשיעור השווה לשיעור הריבית היסודית בהגדרתו בפרק 2 של הסכם זה ב "תוספת" של שיעור השינוי.

שיעור השינוי: "תוספת" של 0.000% לשנה.

למידע בלבד: נכון ליום 17/09/2008 הריבית היסודית הינה 5.750% לשנה ו"שיעור הריבית" הוא איפוא 5.750% (5.903% מתואמת) לשנה.

גופן הפירעון: חלק זה של ההלוואה יפרע בתשלומים חודשיים ורצופים לפי "החזר רגיל", כהגדרתו בפרק 2 להלן.

ביצוע ההלוואה בחלקים: במקרה שחלק זה של ההלוואה ישולם ללווה ע"י הבנק בחלקים, אזי כל טכום שישולם כאחוז (להלן: "טכום השיחזור") יחשב כהלוואה נפרדת ושיעור הריבית על כל טכום שיחרור יקבע עפ"י שיעור הריבית היסודית כפי שיחול בעת הביצוע בפועל של כל טכום שיחרור בצירוף שיעור השינוי שייקבע באישור הריבית האחרון ע"י הבנק.

פרק 2 - הגדרות

א. הגדרות לענין הרכב ההלוואה

"החזר רגיל" - פרעון קרן ההלוואה והריבית עליה בתשלומים חודשיים רצופים ושווים (ככפוף להצמדה), כשטכום כל תשלום מורכב מכלוא טכום הריבית בגין התקופה שממועד חיוב הריבית הקודם ועד למועד החיוב המכחי ויגרתו מהווה תשלום על חשבון הקרן.

הגדרות לענין הלוואה צמודה למדד:

"שיעור ריבית הבסיס" - שיעור ממוצע של עלויות גיוס כספים צמודי מדד של הבנקים למשכנתאות מסחרי פקדונות שנתקבלו (ללא פקדונות שחודשו) על כסיס נתונים שהתפקח על הבנקים בבנק ישראל יקבע יודיע לתאגידיה הבנקאיים (להלן: "הנתונים").

גונוי בגק ישראל מפורסמת במדד קבוצת נח"מ (משך חיים ממוצע) של פקדונות, טכומי הפקדונות יקובצו לקבוצות ויחשב השיעור הממוצע המשוקלל של עלויות גיוס (המבחינה נומינלית).

עקרונות שיטת קיבוץ הקבוצות (להלן: "הקבוצות") וחישוב שיעור הממוצע המשוקלל דומים לאלה לפיהם פועל בנק ישראל בחישוב הריבית הממוצע לצורך עמלת פרעון מוקדם לפי צו הריבית (נקבעת שיעור הריבית המקסימלי) ונש"ל - 1970. היה טכום הפקדונות שהתקבל בקבוצת הנוקפה לפרעון המתאימה יפחת מעשרה מיליון ש"ח (או כפי שיעודכן אצל בנק ישראל), תחושב הריבית ע"י ממוצע משוקלל של הריבית באותה תקופה לפירעון יחד עם הריבית בקבוצות התקופה הסמוכות לה (מעליה ומתחתיה), עד שהטכום אליו מתייחסת הריבית יגיע לעשרת מיליון ש"ח לפחות.

שיעור ריבית הבסיס לצורך שיחרור בחלקים של הלוואה צמודת מדד בה הריבית קבועה - הנתונים שהתפקח על הבנקים בבנק ישראל יקבע יודיע לתאגידיה הבנקאיים יהיו הנתונים הידועים במדד שיחרור כל חלק. "הקבוצות" יהיו במבחינת תקופות לפרעון הלוואה (עד 5 שנים, 6 עד 11 שנים ו- 12 שנים ומעלה).

שיעור ריבית הבסיס לצורך קביעת ריבית הבסיס בהלוואות צמודות מדד בריבית משתנה - לגבי "תקופת הריבית" הראשונה, הנומניט שהתפקח על הבנקים בבנק ישראל יקבע יודיע לתאגידיה הבנקאיים יהיו הנתונים הידועים במדד ביצוע ההלוואה. לגבי יתר "תקופות ריבית", הנומניט יתייחסו לחלק החודש האחרון שקדם לחודש שבו מתחילה "תקופת ריבית" כלשהי. "הקבוצות" יהיו במבחינת תקופה קרורה ל"תקופות ריבית".

הגדרות לענין הלוואה לא צמודה על בסיס ריבית הפריים:

"הריבית היסודית" - ממוצע שיעורי ריבית הפריים כפי שהיו נהוגים מעת לעת ופורסמו במשך "התקופה" על ידי שלושת הבנקים: בנק לאומי לישראל בע"מ, בנק הפועלים בע"מ ובנק מזרחי טפחות בע"מ, אך לא פחות מהריבית המוצהרת של בנק ישראל, עליה יכריז וגיד בנק ישראל מעת לעת במשך "התקופה", בתוספת 1.5% לשנה, אם במשך התקופה לא יפורסם אחד ממרכיבי הריבית היסודית במשך פרק זמן דצוף כלשהו של 30 יום. יוכל הבנק לקבוע, בתום כל פרק זמן כזה, ולהחזיר ולקבוע מדי יום כימות, את שיעור הריבית היסודית בהתייעצות עם מוסמכים כלכליים, וזאת כל עוד לא פורסם מחדש אחד ממרכיבי שיעור הריבית היסודית.

הבהרות לענין שינויים בשיעורי הריבית/או הצמדה/או מטבע ההלוואה: ידוע ללווים ולעדיבים, כי הבסיסים לקביעת הריבית על כל אחד ממרכיביה, כמפורט בהסכם זה, עשויים להשתנות ועקב כך יגונו שינויים בשיעורי הריבית/או בשיעורי הריבית/או בטכומי הפירעון, אין יזימים כיצד ישתנו שיעורי עלויות גיוס הכספים על ידי הבנק/או שיעורי הריבית/או השער היציג של מטבע ההלוואה ושקילת הסיכיים כנגד הסיכונים תהא על אחריות הלווים והעדיבים, האמור לעיל לגבי מטבע ההלוואה/או שינויים בשיעורי ריבית/או שקילת סיכיים כנגד סיכונים, יחול גם במקרה שהלווים יבחרו לעבור להלוואה צמודה למדד בריבית קבועה, אח ויתנה להם אפשרות כזאת בהסכם זה.

ה. הגדרות כלליות

- "הלוואה" - כל הלוואה שהבנק נתן ו/או ייתן ללווה על פי הסכם זה ו/או כל וטכום אחר למתן אשראי, וכן כל חלק טמנה, כמפורט בהסכם זה.
- "תיק" - כל ההלוואות של אותו הרכב לוויה שבפרעון באותו מועד פרעון ומובטחות באותם נכסים, שמשתייכות לאותו סוג אשראי (זיכר/לא לזיכר), ואח ביניהן קיימת הלוואה מכסי חמדינה (חלואת וכאות), כי אז כל ההלוואות כולל הלוואת הזכאות שנקלחו לאותה מטרה.
- "יום עסקים בנקאי" - לגבי כל פעולה בנקאית, היום בו הפעולה ניתנת לביצוע עם ערך אותה יום.
- "התנספים להסכם" - כל בקשה ו/או הצמדה/או שטר של הלווה/או של הערב/או של מששכן וכח לטובת הבנק, ומכל, לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, לרבות שטר משכון ו/או שטר משכנתא על נספחיו ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או הודעת מישכון ו/או כתב ערבות.
- "מועד שמירת הריבית" - (בהלוואות בהן הריבית קבועה) לאורך כל תקופת ההלוואה (ו/או לחילופין "מועד שמירת שיעור התוספת/ריבית השינוי" (בהלוואות

גוף הריבית משתנה במהלך תקופת ההלוואה) - או יום 27/09/2008, המוקדם מבין השניים.

6. "הנכס" - כל אחד מהנכסים שהלווה הציע לבנק כבטחון להלוואה ו/או שהובנק דרש כבטחון להלוואה ו/או שהלווה ו/או אים אחר מישכון ו/או שיערד ו/או

מישכון ו/או ישעבר לטובת הבנק כבטחון להלוואה, לרבות כל הזכויות בהם או בגינם.

7. "המוטב" - ו/או הלווה עצמו ו/או כל אדם ו/או גוף אחר לפי הוראת הלווה ו/או כל בעל שיעבוד, עיקול או זכות בנכס;

8. "התקופה" - התקופה המתחילה במועד מותן כל חלק של ההלוואה והמסתיימת עם הטילוק המלא של ההלוואה.
9. "ביצוע ההלוואה" - תשלום כספי ההלוואה, או כל חלק ממנה, ע"י הבנק, לרבות מסירת שיק ללווה ו/או העברה בנקאית.
10. "מועד ביצוע ההלוואה" - היום בו שילם/ישלם הבנק את ההלוואה או חלק ממנה למוטב, כמפורט בהסכם. אם ההלוואה וניתן כשיעורים, אזי, לענין זה, כל סכום מתוך ההלוואה שהבנק שילם/ישלם למוטב, כמפורט בהסכם, ייחשב כהלוואה נפרדת ובהתאם לכך תאריך הביצוע לגרי אותו סכום יהיה היום בו שילם/ישלם הבנק אותו סכום כאמור.
11. "מועד הפירעון" - הלווה יהיה רשאי לכחור כחוטו פירעון אחד מתוך שלושת המועדים שלהלן: היום הראשון או היום העשירי או היום החמישה עשר בכל חודש.

דברי הסבר לענין "מועד ביצוע ההלוואה" ו"מועד הפירעון":

1. בהלוואה צמודה למדד מסויים לצרכן - ההלוואה צמודה, כולה או מקצתה, למדד המפורסם, בדרך כלל, ביוט ה-15 בכל חודש, או בסמוך לפיו, אח היום ה-15 בחודש איננו יום עסקים, האמור להלן לגבי "המדד היסודי" מבוסס על התנה שחמרו אכן מופיעים ביוט ה-15 בחודש או בסמוך לו, כאמור.
2. בהלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן:
 - א. אם בוצעה ההלוואה בין ה-1 ו-15 בחודש מסויים, יראו את ההלוואה לצורך לוח הטילוקין כאילו בוצעה ב"מועד הפירעון" באותו החודש (להלן: "מועד ביצוע ההלוואה לצורך לוח הטילוקין"). מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ב"מועד הפירעון" בחודש שלאחר מכן.
 - ב. אם בוצעה ההלוואה בין ה-16 עד לסוף חודש מסויים, יראו את ההלוואה לצורך לוח הטילוקין כאילו בוצעה ב"מועד פירעון" בחודש שלאחר מכן (להלן: "מועד ביצוע ההלוואה לצורך לוח הטילוקין"). מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ב"מועד הפירעון" בחודש הראשון שבנו האים את ההלוואה כמבוצעת.
3. בהלוואה שאינה צמודה למדד המחירים לצרכן:
 - א. בוצעה ההלוואה בחודש מסויים, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב"מועד הפירעון" באותו החודש (להלן: "מועד ביצוע ההלוואה לצורך לוח הטילוקין"). מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ב"מועד הפירעון" בחודש שלאחר מכן.
4. בבחירת מועד הפירעון ומועד הביצוע הרצוי של הלוואה, על הלווה לקחת בחשבון, בין השאר, את השוני במוצאות הטבע מהמועדים שנבחרו. כמו כן יש לקחת בחשבון את תנאי הסכם ורישון הזירה בדבר הצמדת מחיר הזירה, וריבית פיגורים, מועדי תשלום המחיר וכו'.
5. בבחירת המועד לביצוע ההלוואה כמפורט לעיל תחול על כל חלקי ההלוואה על פי הסכם זה וכן על כל השיעורים של כל חלק כאמור שיבוצע כשיעורים; אולם הלווה יהיה רשאי מפעם לפעם להודיע לבנק, בכתב, על שינוי בבחירתו, וזאת לגבי וולק'יט או שיעורים שיפורטו/ו בחודש הלווה.
6. מובהר בזה כי הבנק לא יהיה חייב לבצע את ההלוואה זינוקא במועד הרצוי ללווה, או בכלל, ובפרט כל עוד כל הדרושים והתנאים לביצוע ההלוואה טרם מולאו.
7. כמו כן, מובהר כי הלוואה הניתנת על פי הפניה של גוף אחר עשויה להתבצע לפי "ערך" התאריך הנוקב בהפניה.

8. לאחר שקרא והבין את דברי ההסבר דלעיל, ושקל את העניין היטב, הלווה מודיע לבנק כי המועד הרצוי לו לביצוע ההלוואה הוא:

- א. במועד הראשון בו יהיה הבנק מוכן לבצע את ההלוואה.
- ב. בתאריך _____ או במועד הראשון שלאחר מכן בו יהיה הבנק מוכן לבצע את ההלוואה.
- ג. ביום בחודש הזהח למועד הפרעון בו בחר הלווה.
- ד. הואיל והלווה לא בחר במועד כלשהו לביצוע ההלוואה, יראו את הלווה כאילו בחר לבצע את ההלוואה במועד הראשון בו יהיה הבנק מוכן לבצע.

9. לאחר שקרא והבין את דברי ההסבר דלעיל, ושקל את העניין היטב, הלווה מודיע לבנק כי המועד הרצוי לו לפירעון ההלוואה הוא: **היום החמישה עשר בכל חודש**

הלווה יהיה רשאי לשנות את מועד הפירעון בכפוף להוראות פרק 13 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח) ושמ"א - 1981.

10. אם ביצוע ההלוואה ומועד הפירעון אינם חלים באותו יום של החודש, תחשב הריבית בגין התקופה מביצוע ההלוואה ועד המועד שנוקב כמועד ביצוע ההלוואה לצורך לוח הטילוקין (להלן: "תקופת הביניים"), כמפורט להלן:
 - א. אם ביצוע ההלוואה בפועל מוקדם מהמועד שנוקב לביצוע ההלוואה לצורך לוח הטילוקין, ישלם הלווה במועד הפירעון הראשון ריבית עבור תקופת הביניים עפ"י שיעור הריבית שנוקב להלוואה, בנוסף לתשלום שעליו לשלם במועד הפירעון הראשון של ההלוואה.
 - ב. אם ביצוע ההלוואה בפועל מאוחר מהמועד שנוקב לביצוע ההלוואה לצורך לוח הטילוקין, יזכה הלווה במועד הפירעון הראשון בריבית עבור תקופת הביניים עפ"י שיעור הריבית שנוקב להלוואה, טכום זה ינוכה מהתשלום הראשון שעל הלווה לשלם במועד הפירעון הראשון של ההלוואה.



הגדרות לעניין הצמדה למדד המחירים לצרכן:

1. "מדד" - משמעו - "מדד המחירים לצרכן", כולל פירוט וירקות, המתפרסם על ידי משרד המסחר והתעשייה, ומשמש כמדד רשמי אחר; וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה כנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הנ"ל ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר במקום המדד האמור לעיל תקבע חלשכות המרכזית לטכניסטיקה ולמחקר כלכלי את היחס שבין המדד הנ"ל לבין המדד המחולף ובמידה שישם זה לא ייקבע על ידה הוא ייקבע על ידי הממשלה או על ידי מי שיוסמך לכך על ידי הממשלה; וכל עוד לא נקבע על ידי הממשלה או על ידי מי שיוסמך לכך על ידה, הוא ייקבע על ידי מי שיוסמך לכך על ידי הכתב.
2. "המדד היסודי" - המדד שפורסם לאחרונה לפני היום בו ניתנה ההלוואה ללווה.
3. "המדד החדש" - המדד הידוע ביום העסקים בו חל, על פי נתוני הסכם זה, זמן פרעונו של סכום כלשהו, או ביום בו נפרע בפועל טכום כלשהו.
4. "הפרשי הצמדה" - בהלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן, אם יתברר כי המדד החדש, לגבי סכום כלשהו, עליו לעומת המדד היסודי, ישולם אותו סכום כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור הוצעויה של המדד החדש לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי המדד החדש ירד או לא עלה לעומת המדד היסודי, ישולם אותו סכום לפי ערכו הנקוב.

"גוף מוסמך" - כל אחד מאלה: המנושלו, משרד המשרדה, "השר", כמשמעותו בחוק הלוואות לדיור, התשנ"א - 1991 (להלן: "החוק"), החשב הכללי במשרד האוצר, חשוכנות היהודית לא"י, תאגיד שבשליטת אוד או יותר מהנ"ל וכן כל אדם או גוף שנקבע על ידי אחד מהנ"ל ו/או ככל דין (לרבות הוראה מינהלית) כמי שמוסמך לנתן הוראות בדבר מתן הלוואות.

פרק 3 - תנאים כלליים

א. הצהרות הלווה

1. הצהרות הלווה, פרטים ומסמכים שנמסרו לבנק
 - א. כל הצהרה ו/או הנתויה בוט שבנקשה כלשהי שניתנה לבנק לשט קבלת הלוואה ו/או על מנת שתובא בחשבון במתן הלוואה (או חלק ממנה) (להלן: "בקשת חלווה") - יזאו אותה כאילו וכללה בהסכמה זו.
 - ב. הלווה מצהיר בזה כי כל הפרטים שנסר לבנק, וכן בכוונתו ו/או בעל פה, בקשר לזמנים, לרבות בבקשות חלווה, הינם נכונים ולא חלו בהם שינויים עד לתזוית חלווה על הסכם זה; כי כל המסמכים שהח או העתקיהם נמסרו ו/או ימסרו לבנק או לכל גוף אחר בקשר ללוואה הינה ויהיו אמיתיים, שלמים ותקפים וכל הסכם שהוא או הונוקו נמסר ו/או ימסר כאסור מחייב את הצדדים לפי האמור בו והוא לא ונקן ולא בוטל; וכי כל פרט ו/או מסמך ו/או חתום מסמך שיימסרו לבנק בעויד יהיו אמיתיים, שלמים ותקפים בעת מסירתם.
 - ג. רישומי הבנק ותיקו ישמשו הוכחה לכאורה על הפרטים והמסמכים שנמסרו.
 - ד. כל אדם החווים על הסכם זה כשם תאגיד סצהיר בזה שהוא מוסמך להתווסף בשם התאגיד ולחייב את התאגיד לכל האנווי בהסכם ובכל חסמך אחר שנחתם ו/או יוחתם על ידו בשם התאגיד; ובמידה שהצהרות זו לא תהיה נכונה, זיהה הוא אחראי אישיו למילוי כל ההתחייבויות האמורות לזול על אותו תאגיד על פי הסכם זה מבלי לגרוע מאחריות התאגיד.
 - ה. חלווה מצהיר, כי יזוע לו שהבנק הסתונן ו/או עשוי להסתונן על הצהרות ו/עליל ולהלן ו/או על הצהרות, בבקשת חלווה, כבואו לחתום על הסכם זה ו/או לתת את הלוואה או כל חלק ממנה.
 - ו. חלווה מצהיר, כי לא הוכרו כפושט רגל ואין כל הליך של פשיטת רגל ו/או פירוק ו/או כינוס נכסים תלוי ועומד נגדו.

2. מסרת החלוואה

חלווה מצהיר בזה, כי הוא ביקש ו/או מבקש בזה את החלוואה למטרה כמפורט בבקשת חלווה; והוא נתחייב להשתמש בהלוואה אך ורק למטרה הנ"ל.

ב. החלוואה

1. תנאים מוקדמים לקבלת הלוואה
 - א. דרישות הבנק ונתויה המוקדמים למתן הלוואה הובאו לידיעת חלווה.
 - ב. חלווה מסכימה, כי הבנק יהיה רשאי, אך לא חייב, לתת את חלוואה לפני שמולאו כל דרישותיו ו/או כל התנאים המוקדמים לכך, מבלי שהדבר ייחשב כוויותר על תנאי או דרישה כלשהי; וחלווה מתחייב למלא את כל תנאי כאמור, מייד עם קבלת דרישות הראשונה בכתב על כך של הבנק.
 - ג. לא מילא חלווה תנאי או דרישה כאמור, למרונו שנדרש לעשות כן, או אם לא ניתן למסור לו דרישה כאמור ככוונתו כאמור לעיל, ייחשב הדבר כהפרה יסמיו של ההסכם.
 - ד. אין לראות כעריכת חסכנו זה, כהתיסות הבנק עליו ואף לא כמתן החלוואה, אישור על כך שהלווה מילא את כל התנאים ו/או הדרישות שעליו למלא.

2. דרך מתן החלוואה

- א. חלווה נתון בזה לבנק הוראה בלתי וזורה לשלם את סכום החלוואה למוטב; וכל סכום שישולם למוטב ייחשב לכל ענין כאילו שולם חלווה עצמו. אין כאמור בהסכם זה כדי ליצור זכויות כל שהן לטובת צד ג' כלשהו, אין לא למוטב.
- ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חלווה נתון בזה לבנק הוראה בלתי וזורה לשלם את סכום החלוואה כאחת מדרישים הבאנו:
 1. בושלוס ישירות למוטב, לרבות ביכתי חשבון כלשהו של המוטב, כולל חשבון בגין פיקדון כאמור להלן ו/או חשבון בגין כל טוב, המנתהל אצל הבנק או אצל בנק אחר;
 2. בשיק לפקודת המוטב שייחטרי לידי חלווה או לידי מי שהוסמך או יוסמך לכך על-ידי חלווה; והכל לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של הבנק. הבנק יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, לשלם מקצת סכום החלוואה בדרך אחת ומקצת בדרך אחרת.

3. מועד מתן ההלוואה

- א. ההלוואה, על חלקיה השונים, תיוותר ללווה, אם בכלל, בשיעורים ובמועדים כפי שייקבעו על ידי הבנק, לפי שיקול דעתו המחולט והבלעדי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל כפיסקה זו, הבנק רשאי שלא לתת את ההלוואה או כל שיעור ממנה אם יתברר להבנק כי קרה, בין לפני חתימת הסכם זה ובין אחרי חתימתו, מקרה המזכה את הבנק בהעמדת ההלוואה לפרעון מיידי כמפורט להלן בהסכם זה.
- ב. הבנק יהיה רשאי לקבוע, לפי שיקול דעתו המחולט והבלעדי, לאיזה חלק או חלקים של ההלוואה לייחס כל סכום שהבנק יתן ללווה.
- ג. מסירת שיק, כאמור לעיל, בסכום ההלוואה או כל חלק ממנה, תיחשב לכל ענין ודבר כושלום אוונו סכום ללווה על ידי הבנק, במועד מסירתו כאמור. הלווה בלבד אחראי לכך שהשיק יוצג לפרעון סמוך לאחר מסירתו כאמור; והבנק לא יהיה חייב ללווה או לכל אדם אחר ריבית או הצטרף או פיצוי או השבה כלשהם בשל אי הצגת השיק לפרעון מיד עם מסירתו כאמור ולא יהיה אחראי לכל נזק שייגרם כתוצאה מאי הצגתו כאמור.
- ד. זכייתו של חשבון כלשהו כאמור לעיל, לרבות חשבון אצל הבנק, ייחשב לכל ענין ודבר כושלום ע"י הבנק של הסכום בו זוכה החשבון וזאת ביום "וארץ ערן" של הזכייה.

4. הסכום הכולל של שיעור ההלוואה

- א. לגבי כל חלק מההלוואה שאינו בגדר "הלוואה סוכונת" כהגדרות בהסכם זה הלקח כל חלק כו"ל (להלן כפיסקה זו: "ההלוואה") בין אם ההלוואה תשולם על ידי הבנק במספר שיעורים ובין אם תשולם בשיעור אחד, הבנק והלווה יהיו רשאים להסכים ביניהם כי הסכום הכולל של שיעור ההלוואה שישולם על ידי הבנק כאמור יעלה על סכום ההלוואה הנקוב במבוא (להלן: "הסכום הנקוב") ובלבד שהסכום הכולל הנ"ל לא יעלה על הסכום הנקוב כשהוא צמוד לשיעור עליות מדד המחירים לצרכן לפי עקרונות תנאי ההצמדה כמפורט לעיל, כאשר לענין זה "המדד היסודי" יהיה המדד שפורסם לאחרונה לפני היום בו ישולם הראשון ו"המדד החדש" יהיה המדד שפורסם לאחרונה לפני היום בו ישולם השיעור האחרון.
- ב. במקרה כזה, הסכום הכולל של שיעור ההלוואה שישולמו כאמור יהווה את "סכום ההלוואה" לכל ענין ודבר ויבוא במקום "הסכום הנקוב".
- ג. בכל מקרה של שינוי בסכום ההלוואה או בתנאיה ו/או בסכום ו/או בתנאי כל חלק ממנה כאמור בסעיף זה לעיל ו/או בפרק זה, יראו הסכם זה כמתוקן בהתאם לא יהיה צורך בהסכמה נוספת של הלווה לכל ויתרון כנ"ל.
- ד. בכל מקרה בו תבוצע ההלוואה במספר חלקים, מונגה ביצוע כל חלק מתוך סכום ההלוואה הנקוב במבוא, בביצועו לא יאוחר משנתיים מביצוע חלקו הראשון של ההלוואה על ידי הבנק, למרות האמור לעיל, אם מטרת ההלוואה הינה בנייה עצמית מונגה ביצוע כל חלק מתוך סכום ההלוואה הנקוב במבוא, בביצועו לא יאוחר משלוש שנים מביצוע חלקה הראשון של ההלוואה.
- ה. למען הסדר ספק, שיעור הריבית בכל חלק של החלוואה לא יפחת מ 0.5%.

5. פרעון החלוואה

- א. ההלוואה וודיבית עליה וכן הפרשי הצמדה ו/או הפרשי שער יפרעו בהתאם לנקבע, אם ובמידה שנקבע, בהסכם זה, וזמירות הסכם זה, ונהייה כפופות להוראות כל חיקוק ו/או הוראות הספקה על הבנקים, החלות על ההלוואה, כפי שאלה יהיו בתוקף מבעוד מועד.
- ב. קרן ההלוואה והריבית עליה יפרעו לבנק על-ידי הלווה בתשלומים חודשיים רצופים בכל חודש, במועד הפרעון כהגדרתו בפרק 2 לעיל החל מהחודש הקרוב לאחר מתן ההלוואה או כל שיעור ממנה, הכל בכפוף לאמור לעיל בהסכם זה, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי הונשלוט האחרון, המהווה גרעית יתירת ההלוואה, עשוי להיות שונה (גבוה יותר או נמוך יותר) מיתר התשלומים החודשיים.
- ג. גובה התשלומים החודשיים יהיה כהתאם ללווחות התשלומים שיוכנו על-ידי הבנק (להלן: "לווחות התשלומים") בכפוף להצמדתם; והוא ייקבע לפי "החזר רגיל", אלא אם נאמר במפורש אחרת בהסכם זה לעיל.
- ד. אם מועד פרעון כאמור לעיל של סכום כלשהו יחול ביום שאינו יום עסקים של הבנק, יידחה מועד הפרעון של אותו סכום וזמירות יחול ביום העסקים הבא.
- ה. הלווה מתחייב לאפשר לבנק, על תשכונ של הלווה, גביית כל התשלומים שייגיעו לבנק מהלווה על פי הסכם זה ישירות מחשבונו של הלווה, או אחי יאושר על ידי הבנק - מחשבון של אדם אחר שישכים לכך, בבנק בו התנהל חשבונ של הלווה או אדם אחר, כן מתחייב הלווה, כי כל הוראת קבע או מסמך אחר שהומצא ו/או יומצא לבנק בו מתנהל חשבון הלווה לצורך כך ישארו בתוקף עד הפרעון הסופי המלא של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לבנק על פי הסכם זה או יחולפו מיד בהוראות אחרות בגנות ונוקף כאמור; וכן לשלם את כל ההוצאות והעמלות שהבנק בו מתנהל חשבון הלווה ידרוש מהלווה ו/או מהבנק בקשר לגביה כאמור.

1. לפרות המצאת כל הוראת קבע כאמור, הבנק לא יהיה אחראי להוצאות או להוצאות כלשהן במקרה שהבנק בו מתנהל חשבון הלווה לא יעביר לבנק תשלום כלשהו או יעביר תשלום כלשהו שלא במועדו, מסיבה כלשהי, למטט מסיבה התלויה בבנק, מבלי לגרוע מחליליון האמור לעיל, מובהר בזאת, כי אי כיוונו הוראה כאמור על ידי הבנק בו מתנהל חשבון הלווה לגבי תשלום כלשהו, ייחשב כאי-תשלום של אותו סכום על ידי הלווה ויהווה הפרת הסכם זה מצד הלווה, מבלי לגרוע מהאמור לעיל בס"ק זה, הבנק יהיה רשאי לגבות כאמצעות הצאות נוספות של הוראת הקבע תשלומים שלא שולמו במועדו.
2. הבנק יזכה את הלווה בגין כל חשולם שהוא, לרבות תשלומים על פי הוראת הלווה כאמור לעיל בסעיף זה, רק בחווד בו יזכה הבנק בפועל בגין אותו תשלום בזיכוי מחלט או במועד בו ישולם אותו סכום, במזומנים, במשרדי הבנק, למען הסד טפק ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מידגש בזה כי תשלום לגוף כלשהו, לרבות כל בנק אחר, אפילו לזכות חשבון של הבנק באותו בנק אחר, ולרבות להוצאה לפועל, לא ייחשב כתשלום לבנק עד שהבנק יקבל זיכוי מחלט בגינו או יקבלו בחזרה כמפורט לעיל, תשלום במזומנים במשרדי הבנק אחרי השעה שנקבעה לכך על ידי הבנק מבעוד מועד לפעם ייושג ננוקבל ביום העסקים הראשון שלאחר יום התשלום.

3. חלוה יהיה רשאי לפרוע את ההלוואה בסלואה או בחלקה, לפני מועד פרעונה אך ורק בכפיפות להוראות סעיף 13 לפקורת הבנקאות 1941 וצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם) התשס"ב - 2002 כפי שתוקנו ויתוקנו מבעוד מועד לפעם ו/או כל חיקוק שיבוא במקום החיקוקים הו"ל; ובמידה שלא תעמוד ללווה זכות על פי חוק לפרוע את ההלוואה פרעון מוקדם, יהיה הלווה רשאי לעשות כן אך ורק בהסכמו הבנק בכתב ומראש ובכפוף לחנאים שייקבעו על ידי הבנק, כל סכום שישולם בפרעון מוקדם חלקי יגרום לקיצור נוקפות ההלוואה ולא לתקנות התשלומים התודשיים, אלא אם יבקש הלווה אחרת, כל סכום שישולם לבנק לפני מועד פרעונו שלא בהתאם לאמור לעיל, ייושב כפיסוף, ללא ריבית וללא הצמדה, לשם תשלום במועדו של אותו סכום. למען הסד טפק מובהר בזה, כי חובגן דורש, והלווה מתחייב, לשלם את מלוא הסכום המיוכי של כל הנומליוו שהגורק יהיה רשאי לדרוש, מבעוד מועד לפעם, על פי כל חיקוק במקרה של פרעון מוקדם של ההלוואה, בסלואה או בחלקה, אלא אם ובמידה שנקבע אחרת, במפורש, בהסכם זה, או במסמך חתום כיוי הבנק; וכל הוראות הסכם זה וחלות על ההלוואה יחולו גם על כל פעולה כאמור.



תאריך : 17/09/2008

סניף : סניף קוגל, חולון

מס' תיק : 120409642

מס' הלוואה : 1

תשלומים נלווים, אגרות, בדיקות, הוצאות ועמלות

6.
 - א. בנוסף להלוואה, לריבית ולהפרשי ההצמדה שעל הלווה לשלם לבנק על פי הסכם זה, מתחייב הלווה לשלם לבנק את התשלומים הבאים:
 - א. אגרות רישום הנכס על שם הלווה כלשכת רישום המקרקעי, אגרות רישום כל משכנתא ו/או משכונ לזכות הבנק, סכומים בגין ביטוח הנכס ו/או ביטוח חיים (במקרה שהלווה יפסיק לשלם לסוכנות הכיסונו כאמור להלן או לא ימציא לבנק הטבות ו/או שעבוד ביטוח לשיעור רצון הבנק) כאמור בהסכם זה ו/או בכל שטר משכוננא ו/או הסכם משכונ ו/או שטר משכונ שייחתם בגין הנכס, דמי גבייה ועמלות כאמור להלן, הכל כשיעורים שיהיו נהוגים בבנק ו/או בסוכנות חביטוח מדי פעם. כל התשלומים כאמור לעיל יקראו להלן: "התשלומים הנלווים" והם ישולמו על ידי הלווה לבנק בחודשים שייקבעו על ידי הבנק.
 - ב. הבנק יהיה רשאי לפעם לפעם לשיקול דעתו הבלעדי ועל חשבון הלווה, לערוך בדיקות ו/או חקירות, בין בעצמו, ובין על ידי אחרים, בכל ענין הנוגע לנכס, ללווה ו/או לקיום התחייבות ו/או תנאי כלשהם על פי הסכם זה ו/או לכנות כל הצמדה של הלווה על פי הסכם זה.
 - ג. כל הוצאות חכרונות והסכנה זה ובהוצאתו לפועל, לרבות הכנת מסמכים וכו', ו/או בגביית כל סכום הומגיע ו/או שיעור לבנק על פיו ו/או הוצאות שיהיו עקב הבטחונות שיהיו ו/או ינתנו להבטחת הלוואה, ברישום ו/או במימושם ו/או בהוצאתם לפועל ו/או בכל הליך שישוגש נגד הבנק בקשר לכל בסמון שהוא, ובין השאר, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור: שכר טרחת עורך דין, אגרות בת-המשפט והוצאה לפועל, הוצאות קשר לחייבים ו/או פעולותיהם של כונסי נכסים ו/או מנהלים ו/או נאגרים ו/או מפרקים ושכרם - לרבות כאמור בהסכם זה בטענין שכותרתו "העמדה לפרעון מיידי", הוצאות כל נדיקה או חקירה כאמור לעיל ו/או כל איתור כתובות הלווה ו/או הערבים וכל הוצאה אחרת, יחולו על הלווה וישולמו על ידו מיד עם דרישתו הראשונה של הבנק, בצירוף ריביות, בשיעור שיהיה נהוג אותה עת בבנק על פיגורים, מהיום ששולמו ו/או ידרשו על ידי הבנק (לפי המועד המוקדם יותר) ועד לפרעונה המלא בטועל על ידי הלווה. כל הבטחונות שניתנו ו/או ינתנו על פי הסכם זה יישמשו גם להבטחת כל הסכומים הר"ל. למען זוטר טפס מובהר, כי כל הוצאות הקשורות להליכים משפטיים יגבו בהתאם להוראות בנק ישראל.
 - ד. רכשן להוצאות כל דין הבנק יהיה רשאי, אך לא חייב, לקבוע עמלות שונות בקשר לענינים ו/או פעולות שונים הקשורים בהלוואות הניתנות על ידו, קבלתן, יחולן, גבייתן ו/או פרעונן ולחייב את הלווה בכל עמלה כאמור שנתחול על הלוואה וזאת במועדים, בסכומים ושיעורים שיהיו נהוגים אצל הבנק מפעם לפעם.
 - ה. כל עמלה כאמור, יכול שתבוא במקום או בנוסף להוצאות כאמור לעיל והלווה מתחייב לשלמה בהתאם. המונח "הוצאות" לעיל - לרבות כל עמלה כאמור בפסקה זו.

בטחונות וביטוח

1. בטחונות

- א. יודע הלווה כי עליו להמציא לבנק בטחונות לשיעור רצון הסמלה של הבנק, וכין השאר ערבונתם של ערבים ושיעבוד נכסים, כפי שהבנק יקבע.
- ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב הלווה לשעבד את הנכס לזכות הבנק או לזכות מי שהבנק יורה ו/או לגרום לשיעבודם כאמור, ולצורך זה להמציא לבנק את כל המסמכים שהבנק ידרוש בקשר עם כל שיעבוד כאמור ובין השאר: שטרי משכוננא, שטרי משכונ, הסכמי משכונ, הודעות משכונ, התחייבויות לרישום משכוננא מבעלי הנכס ו/או בעלי זכויות נכס ו/או מחברות ו/או מגופים שונים ופיו כוח נטרונים בלתי תזרים, הכל לפי הנוסח שהבנק יקבל (להלן: "מסמכי שיעבוד") ולגרום לכך שיעשו כל הפעולות שידרשו למען ונוקף לחסמכי השיעבוד ולשיעבודים על פיהם, לרבות רישונו ו/או רישום הערות אחרות ו/או טריות אחרות בגינם, הכל כפי שהבנק יקבע.
- ג. הלווה מאחיר כי תנאי מטמכי השיעבוד הנהוגים בבנק מוכרים לו.
- ד. הלווה מתחייב לכך שכל ההתחייבויות שבמסמכי השיעבוד שהומצאו ושיומצאו לבנק יקוימו במלואן במוד.

2. ביטוח הנכס

- א. נבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הלווה מתחייב כי עם חתימת הסכם זה הוא או הממשכן של הנכס יבטח על חשבו את הנכס/ים המשועבדים/ים בחברת ביטוח שהבנק יסיח לו, עד לתונו וקופת הלוואה, בסכום ובונגאית שהבנק יסיח להם יטב לכות און פוליסת הביטוח, כשהיא כוללת סעיף שעבוד לטובת הבנק שיהיה בנוסח שזבנק יסיח לו, הלווה מתחייב כי לפני תום תוקפה של פוליסת הביטוח הנ"ל ושל כל חידוש של הפוליסה, הוא יאריך אותה מדי פעם עד לפרעון מלא של כל חובותיו מכל מין וסוג שהוא בלפי הבנק (להלן: "המסמכים הנ"ל"), ימציא לבנק הוכחה להנחת דעתו של הבנק על הארכתה כאמור, וכל זאת ללא צורך בדרישה או פעולה אחרת מצד הבנק. הלווה ישלם לחברת הביטוח מיידי עם דרישתה את כל הפרמיות וההוצאות שישלמו לו. מיידי עם דרישתו הראשונה של הבנק, ימציא הלווה או הממשכן של הנכס לבנק אישורים להנחת דעתו של הבנק על תקפות הפוליסה והסבתה לבנק כאמור ועל תשלום כל הפרמיות המגיעות, הלווה לא יהיה רשאי לבטל הביטוח ללא קבלת הסכמת הבנק על כך בכתב ומראש, על הלווה להודיע לבנק אם מטיב כלשהי הנכס לא יהיה מבוטח בזמן כלשהו בערכו המלא.
- ב. במידה והלווה לא ימציא לבנק עם חתימת הסכם זה את פוליסת הביטוח וזאת הסבונה לבנק כאמור לעיל או לא יאריך את פוליסת הביטוח כאמור לעיל, או לא ימציא להבנק, לפני תום תוקפה של הפוליסה ושל כל חידוש שלה, הוכחה להנחת דעתו של הבנק על הארכת הביטוח כאמור, או יפסיק לשלם לטובתו בהגדרתה להלן ושלמתיים ע"ז פרמיות ביטוח/ית, אזי מבקש בזה הלווה מחבנק וחבנק יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי ראות עיניו, לבטח את הנכסים באמצעות סוכנות ביטוח שהיא חברה-בת שלו (להלן: "הסוכנות"). במועד שייקבע על ידו, בחברת או חברה ביטוח שייקבעו על ידי "הסוכנות", בתנאים, בטכונים וכנגד" הטכונים כפי שיהיו מקובלים בבנק מדי פעם, וזאת עד למועד סילוק כל הלוואה לבנק, ולחייב את חשבון הלווה בדמי הביטוח. במקרה שהביטוח ייעשו ע"י הבנק כאמור, לא יחא הבנק אחראי עד נגמ או ליקוי שיוחלה בקשר לדרישתו, פוליסת הביטוח שתיעשה באמצעות הבנק תוסב לבנק והבנק יוכל לחזשה ו/או להפסיקה מדי פעם עד לסילוק כל הלוואה.
- ג. הלווה מתחייב לשלם לבנק מיידי עם דרישות הבנק כל סכום שהבנק ידרוש בגין הביטוח שיעשה באמצעות הבנק כאמור לעיל, ולא פחות מהפרמיה, האגרות וכל יתר ההוצאות שיהיו לבנק בגין ביטוח שיעשה כאמור.
- ד. הלווה מצהיר, כי ידועים לו תנאי פוליסת חביטוח הנעשים באמצעות הבנק וכי הוא מסכים להם לרבות לסכום בו בוטח ו/או יבטח הנכס. הכנק יהיה רשאי לקבל חלק ממשכונת המשתלם ע"י הלווה בגין הביטוח ו/או טובת הנאה מחברת הביטוח בגין הביטוח שיעשה על פי הסכם זה, אין לראות בהסכם והלוואה התחייבות כלשהי מצד הבנק לבטח את הנכס והבנק לא יזונו אחראי אם הנכס לא יהיה מבוטח ו/או יבוטח בסכום שיהא פחות מערכו או יותר מערכו ו/או פוליסת הביטוח לא תחודש מסיבה כלשהי.

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



תאריך : 17/09/2008
 סניף : סניף קובל, חולון
 חסי תיק : 420409642
 חסי הלואה : 1

- ה. אט יקרה אחד או יותר מחמקרים המנויים בסעיף "העמדה לפרעון מידי", יהיה הבנק רשאי, בכל עת שהיא, מבלי להודיע על כך ללווה, להפסיק את הניסוח או לחדשו מדי פעם, הכל לפי מה שייקבע על ידי הבנק.
- ו. כל הסכומים שיוקבלו מזכירת הביטוח או עקב הביטוח, בין אם הביטוח ייעשה על ידי הלווה ובין אם על ידי או כאמצעות הבנק, יועברו לבנק אשר יהיה זכאי להשתמש בהם לשם פרעון כל סכום שהלווה חייב או יהיה חייב לבנק מכל מקור שהוא אף אם טרם הגיע חוזה פרעונו ו/או לשם תיקון הנוקים, הכל לפי שיקול דעתו המלעדי של הבנק.
- ז. בין אם הניסוח ייעשה על ידי הלווה ובין אם ייעשה באמצעות הבנק, תהיה לבנק הזכות הבלעדית לנהל כל משא ומתן עם חברת הביטוח ולהגיע איתה לידי סידור כל התיבעות הטובעות מהביטוח לרבות סיווגים בקשר לפשרה וכן לגבות כל סכום שמגיע או יגיע ללווה מחברת הביטוח.
- ח. הלווה מצהיר ומתחייב, כי הנכס לא מבוטח ולא יבוטח בביטוח כל שהוא מלבד הביטוחים כאמור בהסכם זה מבלי שיוניחו הסכמת הבנק על כך בכוח.
- ט. בכל מקרה של נזק לנכס, מוטחייב הלווה להודיע על כך לבנק ולחברת הביטוח, מייד ובכתב. הלווה מתחייב למלא אחרי כל ונאי פוליסת הביטוח ולהיטעם מכל מעשה או מחלל העלול לפגוע בזכות הלווה ו/או הבנק לגבות את דמי הביטוח.
- י. כל הזכויות הנובעות מביטוח הנכסים בין אם כוסחו ו/או יבוטחו על ידי הבנק ובין אם על ידי הלווה, כולל זכויות לפי כל חוק לרבות לפי חוק מס רכיב וקנין פיצויים תשכ"א - 1961 על כל תיקוניה וכפי שיהיו בתוקף מידי פעם בפעם או לפי כל חוק אחר שיבוא במקומו או בתוסף לו משועבדות בזה לבנק כבטחון נוסף לסילוק כל הסכומים.
- יא. כל האמור בסעיף זה לעיל יחול בין אם ניתנו ו/או יינתנו לבנק מסמכי שיעבוד כאמור ובין אם לאו, ואף אם הבנק לא דרש ולא ידרוש מסמך שיעבוד.

3. ביטוח חיים

- א. בנוסף לביטוח הנכס כאמור לעיל, מתחייב הלווה, וכל אחד מיחיד הלווה, הכשיר לכך, שהוא/הח יהיו נובטוזים בביטוח חיים מסוג "רייזקו" בנותח ורכסו/נוחיה שהבנק יסכים להח, שבו הבנק יקבע כמות ככל צורה שהיא ונאי או תנאים מתנאי הביטוח הנ"ל ללא הסכמה מראש ובכתב האת הבנק.
- ב. ביטוח החיים יהיה בתוקף מימם ביצוע ההלוואה ויסתיים עם פרעונה המלא או עד הגיע הלווה לגיל 80, הכל לפי הנוקודים יותר.
- ג. כל האמור לעיל לגבי ביטוח הנכס יחול, בשינויים המחוייבים, גם על ביטוח חיים.

4. ביטוחים - כללי

- א. הלווה מוטחייב בזה לחתום לפי דרישתו הראשונה של הבנק על כל תעודות, הצהרות, תצהירים ומסמכים אחרים לביצוע התחייבותיו לפי פרק זה, כסוג-כ מתחייב הלווה לא לבטל או לשנות בכל צורה שהיא ונאי או תנאים מתנאי הביטוח הנ"ל ללא הסכמה מראש ובכתב האת הבנק.
- ב. הלווה רשאי לעשות את הביטוחים כאמור לעיל באמצעות "טפחות" סוכנות לביטוח (1989) בע"מ (להלן: "הסוכנות") או במשרדן בחברת ביטוח שהוא יבחר בה שלא באמצעות הסוכנות, בכפוף לקיום התנאים למקרה נזק מפורט בהסכם זה ו/או במסמכי השיעבוד.
- ג. אם הלווה לא יעשה את הביטוחים כאמור לעיל ו/או לא ימציא לרנג שיעבוד של פוליסת ביטוח הנכס ו/או פוליסת ביטוח חיים, יהיה הבנק רשאי, אך לא חייב, לעשות את הביטוחים הנ"ל כעצמו באמצעות "הסוכנות" ולחייב את חשבון ההלוואה בחשלום הפרמיות עבור ביטוחים כאמור. יורגש, כי ביצוע ביטוח חיים על ידי הבנק, באמצעות הסוכנות, אם הבנק יבחר לעשות כן, כפוף לקבלת הצהרת כריאות בחוואם לדרישות חברת הביטוח וקבלת הסכמת חברת הביטוח, הלווה מסכים, כי הבנק יהיה רשאי להעביר מידע כלשהו לגבי מבקש ההלוואה ו/או הלווה ו/או הלוואותיו בבנק לסוכנות הנ"ל, גם על מנת שוויתן הצעות ביטוח ללווה, ו/או לחברת ביטוח בה בוצעו ביטוחים כאמור לעיל.
- ד. האמור בסעיף זה בא להוסיף ולא לגרוע על האמור לעיל לגבי התנאים המוקדמים לקבלת ההלוואה.

5. ערכים

הלווה מתחייב, לפי דרישת הבנק ובתנאי מוקדם למתן ההלוואה, להמציא כתוב/ ערבות, בנוסף שהבנק יקבע, לתשלום ההלוואה ולקיומן התחייבויות הלווה על פי הסכם זה, התומ/חתומים בידי ערבים/שיהיה/שהיה להנחתו ויעונו של הבנק, מספר הערבים שידרשו יקבע על ידי הבנק לפי שיקול דעתו הבלתי-די.

7. פיאורים

1. ריבית פיאורים

- לא פרע הלווה לבנק סכום כלשהו המגיע לבנק על פי הסכם זה בחוזה שנקבע לכך לפי הסכם זה, או קרה אחד או יותר מחמקרים כאמור בסעיף "העמדה לפרעון מידי" (להלן: "המועד שנקבע כאמור לתשלום אותו סכום ו/או מועד קרונה מקרה כאמור בסעיף "העמדה לפרעון מידי", לפי הענין, ייקראו בסעיף זה להלן: "מועד הפרעון"). יחול על כל סכום שבפיגור, לרבות על כל הסכומים שיועמדו לפרעון מידי כאמור בסעיף "העמדה לפרעון מידי" (להלן: "סכום פיאור"), החוראות דלהלן:
- א. כל סכום פיאור כאמור לעיל, בצירוף ריבית הפיאורים עליו (להלן: "חחוכ") יושלם לבנק, וזאת מבלי שהבנק יהיה חייב להציג דרישה כלשהו, ובכל מקרה (גם ללא דרישה כאמור) - במועד החיוב של החודש הראשון לאחר מועד הפרעון, על החוב יחולו כל תנאי הסכם זה, פרט לכך ששיעור הריבית עליו יהיו כמפורט בסעיף זה. הבסתנות והעדכויות שניתנו ו/או שיינתנו על פי הסכם זה יהיו בטחון גם לחוב ולריבית עליו; ובכל מקום בהסכם בו נאמר "ההלוואה", הוא כולל גם כל חוב כאמור בסעיף זה.
- ב. הלווה ישלם לבנק על כל סכום הפיאור ו/או כל חוב כאמור בסעיף זה לעיל, עבור הווקופה מחוזה הפרעון ועד הסילוק המלא בפועל לבנק של כל סכום הפיאור ו/או סכום החוב וריבית עליהם לפי פיסקה זו, ריבית פיאורים בשיעור שייקבע מעת לעת על הלוואות מסוג ההלוואה עפ"י חוק הריבית, הונש"ו - 1957 או כל חוק אחר שיבוא במקומו (להלן: "חוק הריבית") ועפ"י צו הריבית (קביעת שיעור ריבית מכסימלי), הונש"ל - 1970 או כל צו אחר שיבוא במקומו (להלן: "צו הריבית"); במקרה שחוק הריבית ו/או צו הריבית אינם חלים על ההלוואה או חלק ממנה, ריבית הפיאורים תהיה בשיעור שיהיה נהוג בבנק מעת לעת על הלוואות מסוג ההלוואה.
- ג. הבנק יהיה רשאי לחייב את הלווה בריבית פיאורים וכן לצרף את ריבית הפיאורים לסכום הפיאור ולהחיל על ריבית הפיאורים את כל תנאי הסכם זה וחללים על סכום הפיאור, זאת בכפוף להוראות כל דין ולהוראות המפקח על הבנקים.
- ד. הבנק יקבע את דרכי הוישום והרישום ליישומן של הוראות סעיף זה וקביעתו תחייב את הלווה ואת הערבים.
- ה. כל האמור לעיל בסעיף זה - מבלי לפגוע באיזו צורה שהיא בזכויות אחרות של הבנק לקום בכל האמצעים לגביית כל סכום שהלווה יהיה חייב לבנק, ובכלל זה - מימוש כל בטוחה.

(Handwritten signature and initials)

ה. העמדה לפרעון מידי

בכל אחד מנוזמקריט הבאים יהיה הבנק רשאי להעמיד לפרעון מידי את כל יתרת החלואה הכלתית מסולקת, לרבות החלואה והסכומים שמועד פרעונם טרם הגיע, הריבית, הפרשי ההצמדה עליהם וכל יתר הסכומים שגיעו לבנק על פי הסכם זה, או כל חלק מהסכומים הנ"ל; והבנק יוכל לממש מיד את הבטחונות שניתחו או ינתנו על פי הסכם זה או כל חלק מהם בכל האמצעים הניתנים על פי החוק ו/או על פי הסכם זה, כן יהיה הבנק רשאי ליטול את החזקה ו/או לקבל לרשותו את הנכס, לגרוע את הבטחונות, למכור ו/או לימון כוונס נכסים ו/או מנחל ו/או מנחל עסקים ו/או מפרק ו/או נאמן על הלוואה ו/או על הערבים ו/או על נכסיהם או על כל חלק מהם ו/או לעשות כל פעולה אחרת בין בעצמו ובין על ידי מורשיו והלוואה מתחייב בזה להעביר נכסיו לבנק ו/או לכונס הנכסים ו/או למפרק ו/או למנהל העסקים ו/או לנאמן כשהם ריקים מכל אדם וחפץ מיד עם דרישתו הראשונה של הבנק ולעזור לבנק בפעולותיו, ולהלן המקרים:

- א. אם הלוואה לא ישתמש בכספי החלואה למטרה כאמור בהסכם זה ו/או אם יבטלו, מטיבה כל שהיא, כל הסכם ו/או עסקה לגבי הנכס או לגבי כל ענין אחר אשר באינם ו/או בגין חלק מהם ניתנה החלואה;
- ב. אם הלוואה לא ישלם לבנק תשלום כלשהו בטווח פרעונו כפי שנקבע בהסכם זה.
- ג. אם הלוואה יפר ו/או לא ישלם תואי יסודי כלשהו מונאי הסכם זה ו/או מונאי כל הסכם אשר על פיו רכש הלוואה וכוונתו בנכס או ימצא כי הצהרה כלשהי של הלוואה על פי הסכם זה, לרבות בבקשת הלוואה, איננה נכונה.
- ד. אם חוגש בקשה לפשיטתו ו/או לכינוס נכסים ו/או למינוי נאמן על הלוואה ו/או על הנכס.

ה. אם הלוואה מאוגד כתברת, אגודה שיתופית, אגודה עוונתנית, עמותה או כל תאגיד אחר והוגשה נגדו ו/או נגד רכושו בקשה לפירוק ו/או למינוי כונס נכסים ו/או מנהל עסקים ו/או מפרק ו/או וזלוחה יקבל החלטה על פירוק מרצון ו/או אם ישנו הסנהלים ו/או בעלי המניות שלו.

ו. אם הלוואה יעקול כלשהו לרבות עיקול זמני או אחר על הנכס או תיעשה פעולת הוצאה לפועל כלשהי לגבי הנכס והעיקול או פעולת הוצאה לפועל לא יוסרו תוך 7 ימים מיום שנתשן.

- ז. אם הלוואה יהיה "ליקוח מוגבל" כמשמעותו בחוק שיקים ללא כיוון, ה"השג"א - 1980 או אם כל חשבון של הלוואה יהיה "חשבון מוגבל" כמשמעותו באותו חוק.
- ח. אם הלוואה יעזוב את חאריך לצמיתות או יעדר מהארץ יותר מששה חודשים ברציפות.
- ט. אם חי שהתחייב כלפי הבנק בהתחייבות כלשהי על פי מסמך שיעבוד כלשהו שהומצא ו/או יומצא לבנק על פי הסכם זה ו/או בקשר עם החלואה, בין אם התחייב ככלל הינו הלוואה ובין אם לאו (להלן: "הסתחייב") יפר או לא ישלם תנאי כלשהו מתנאי אותו נטמן שיעבוד; או אם ימצא כי הצהרה כלשהי של המתחייב על פי מסמך השיעבוד איננה נכונה; או אם יתברר ו/או ייטען כי כל שיעבוד על פי מסמך שיעבוד כלשהו איננו ונקף או איננו בדרגה כאמור במסמך השיעבוד או איננו ניוון לימינוש כמפורט במסמך השיעבוד מכל סיבה שהיא, בין סיבה שהייתה קיימת בעת המצאת מסמך השיעבוד לבין סיבה שנוצרה לאחר מכן.

י. אם הלוואה לא ישלם תנאי ו/או דרישה כלשהו של הבנק במסגרת הונאיים המוקדמים לקבלת החלואה כאמור לעיל; או אם הלוואה או כל מתחייב לא ימצא לבנק כל נסמך ו/או אישור כאמור בהסכם זה ו/או במסמך שיעבוד כלשהו, ובכלל זה שטר משכנתא מאושר ע"י רשם המקרקעין ו/או התחייבות לרישום משכנתא של "הכרה משכנתא" או של "אף רשמי" כמשמעותם בכל מסמך שיעבוד ו/או טרבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעונו של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974. הכל בנוסח המקובל על הבנק ובנועד שנקבע לכך בהסכם זה ו/או במסמך שיעבוד כלשהו ו/או שייקבע על ידי הבנק.

יא. אם אחי או יותר מהמקרים האמורים בפסקאות ו' עד ח' לעיל יקרה לגבי ערב או מונחייב כלשהו או אם ערב או מתחייב כלשהו ימות, אלא אם כן יומצא לבנק תוך 15 יום ממועד דרישתו הראשונה על כך של הבנק, ערב אחר להנחת דעתו של הבנק במקום אותו ערב, שיקבל עליו את כל התחייבויות של הערב הקודם, או יומצא לבנק מסמך שיעבוד חלף, הכל פי הענין.

יב. אם הבנק, לפי שיקול דעתו הטוב ו/או הבלעדי, יגיש למטקנה שהבטחונות (לרבות ערב כלשהו) אינם מספקים מכל סיבה שהיא והלוואה לא המציא לבנק בטוחונות אחרים ו/או נוספים לשביעות רצונו של הבנק תוך 15 ימים ממועד דרישתו הראשונה של הבנק על כך.

יג. אם יקרה מקרה מהמקרים האמורים לעיל הסעיף זה לגבי כל חלואה אחרת שהיא מוכסחת ו/או מוכסח, בין השאר, בשיעבוד הנכס, בין אם ניתנה ו/או וניתן ללוואה ובין אם היא ניתנה ו/או ניתנת לכל אדם אחר ו/או לגבי חלואה אחרת שניתנה ו/או ניתנת ללוואה, בין אם היא מוכסחת ו/או מוכסח בשיעבוד הנכס ובין אם לאו (כל החלואה אחרת כאמור, להלן: "החלואה קשורה").

יד. לענין סעיף זה והמקרים האמורים בו לעיל, המונח "החלואה" - לרבות כל החלואה קשורה, המונח "הסכם זה" - לרבות כל הסכם אשר על פיו ניתנה ו/או וניתן החלואה קשורה, המונח "הלוואה" - לרבות כל אדם שקיבל ו/או יקבל החלואה קשורה, והמונח "ערב" - לרבות כל ערב החלואה קשורה.

טו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר ומוסכם בין הצדדים כי בקרות כל נקרה שיזכה את הבנק להעמיד לפרעון מידי כל החלואה קשורה, יהיה הבנק רשאי להעמיד לפרעון מידי את החלואה על פי הסכם זה ולפעול כאמור ברישא לסעיף זה. כמו כן, מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי בקרות כל מקרה שיזכה את הבנק להעמיד לפרעון מידי החלואה זו, יחייב הבנק רשאי להעמיד לפרעון מידי כל החלואה קשורה ולפעול כאמור ברישא לסעיף זה.

טז. הלוואה מתחייב לתוריע לבנק מיד לאחר שיוודע לו על כל מקרה ו/או פעולה שהטוניט לעיל.

ה. ספרי הבנק, תשלומים וקיוזו

1. ספרי הבנק ותשכונותיו

- א. הלוואה מסחרי ומסכום כונה, כי ספרי הבנק ורישומיו יהיו נאמנים עליו בכל המגע לחלואה על פי הסכם זה, לרבות יתרות החלואה, הונשלוטים הנלווים, חשבון הריבית, ההצמדה, והתשלומים, ההוצאות, זקיפת התשלומים וכל יתר העניינים הנוגעים לחלואה.
- ב. ספרים ורישומים אלה, וכן כל חשבון ו/או אישור ו/או הודעה לגבי תוכנם של ספרים ו/או רישומים אלה ו/או פיגור, שיוצאו על ידי הבנק או מטעמו, לרבות בפיסקה ג' להלן, ישמשו בכל עת הוכחה לכאורה לגבי הכתוב והרשום בהם.
- ג. הלוואה יודיע לבנק ככתוב על כל השגה או הולגדותו שהיא לו, אם יחיי לו, לכל חשבון ו/או אישור ו/או הודעה שיקבל מאת הבנק או מטעמו בקשר לחלואה; ואם הלוואה לא יישא ולא ייגוד תוך 15 יום מתאריך משלוח כל חשבון, אישור או הודעה כדבר כאישור מצד הלוואה לנכונותו של האמור באותו חשבון, אישור או הודעה.

(Handwritten signatures and initials)

2. זקיפת תשלומים וקיזוז

א. אם ללווה יש הלוואה אחת בבנק או הלוואות אחדות הכוללות ב"תיק" אוי - כל סכום שישולם לבנק על ידי הלווה ו/או יתקבל על ידי הבנק על פי לוח התשלומים ייזקף על ידי הבנק על חשבון הלוואה או החלואות על פי הענין, לפי הסדר דלהלן: ראשית, על חשבון החוצאות כאמור בהסכם זה לעיל, וכל יתור התשלומים שיגיעו לבנק פרט לאמור להלן בניסקה זו; שנית, על חשבון תשלומים נלווים; שלישית, על ריבית הפיגוריים; רביעית, על חשבון הצמדת ריבית; חמישית, על חשבון הריבית; ששית, על חשבון הצמדת הקרן ושביעית על חשבון חקרן; וכל הנ"ל, ראשית - לגבי סכומים שבפיגור ולאחר מכן, לפי אגוד סדר, לגבי סכומים שמועד פרעונם סרם הגיע. אולם הבנק רשאי לשנות את הסדר הנ"ל לפי שיקול דעתו הבלעדית.

ב. אם ללווה יש או יהיו הלוואה אחת או הלוואות אחדות ב "תיק" אחד או במספר "תיקים" הלוואות בבנק, כל סכום שישולם לבנק על ידי הלווה ו/או ייגבה ו/או יתקבל על ידי הבנק בדרך כלשהי שלא על פי לוח התשלומים, ייזקף לזכות אותה הלוואה ולאחר חלק של הלוואה שהבנק יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדית. בכפוף להוראות המפקת על הבנקים, לסרות האמור לעיל, אם הלווה קיבל הלוואה אחת או הלוואות אחדות ממקורות שונים ובתנאים שונים, בתיק הלוואה או במספר "תיקי" הלוואות, כספים שהבנק יקבל שלא על פי לוח התשלומים, ייזקפו לזכות הלוואה, ולאחר חלק של הלוואה לפי הוראות הלווה, שינקבלו אצל הבנק ככתב במועד השלום הכספים כאמור. לא התקבלה בבנק הוראה מתלווה, ישתמש הבנק בכספיו שיקבל לפרעון חלק ההלוואה או ההלוואה היקרה ביותר מבחינת הלווה. בנזעדר הוראה מהלווה ובהיעדר העדפה ברורה (למשל, במצב בו התלוואות הן בנסיי הצמדה שונים) זקיפת התשלומים להלוואות השונות או לחלקי ההלוואות השונים, תיעשה בהתאם לחלקן היחסי ביתרם ההלוואות כיום הפקידת והחשולו. האמור בסעיף קטן זה אינו מוגייוט למקריזו של כספים בהם פועל הבנק על פי הסכם מחייב עם "גוף מוסמך" או למקרים, בהם לפי דעת הבנק עלול להיפגע עיב לאחת או יותר מההלוואות.

ג. אם ללווה יש או תהיה הלוואה מוכוננת כהגדרתה בפרק 4 להסכם זה, סדר זקיפת הסכומים שיונקבלו אצל הבנק ע"ח ההלוואה יהיה בהתאם להוראות הגוף המוסמך.

ד. אם ללווה יש או יהיו הלוואות אחדות באותו "תיק" בבנק, או במספר "תיקים" בבנק, כשבין והלוואות גם הלוואה מוכוננת, זקיפת התקבוליה תנוצע לפי סדר הקדימויות הקבוע בהסכם עם "גוף מוסמך".

ה. הבנק יהיה רשאי הכל עת וללא כל הודעה שוויא, ואף למפרע, לנכות ו/או לקזז כל סכום שהלווה חייב ו/או עשוי להיוו חייב לבנק על פי הסכם זה מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ללווה מכל מקור שהוא, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בקיות מקרה הספקרים הסניים בסעיף "העמדה לפיעון מיידי" לעיל, או מקרה העשוי להיות מקרה כאמור בסעיף "העמדה לפרעון מיידי", אם לא ינוקן תוך תקופה שנקבעה לכך באותו סעיף. אוי יחשב הסכום שזונבק רשאי להעמיוז לפרעון מיידי כאמור בסעיף "העמדה לפרעון מיידי" כמקוזז ומנוכה עקר קרות אותו מקרה מכל הסכומים המגיעים ושיגיעו מוהבנק ללווה אווה עוו אלא אם יקבע הבנק אחרת.

ו. כל טענה או תביעה שיהיו ללווה נגד הבנק ישמשו אך ורק לעילת וביעה בוטבענה נפרדת; והלווה לא יהיה רשאי, בשל כל טענה או זכיעיה כאמור, שלא לקיים במועד התחייבות כלשהי על פי הסכם זה ו/או לקזז סכום כלשהו כנגד המגיע מסמ לבנק על פי הסכם זה ו/או בקשר להלוואה.

3. תשלומים במקום הלווה

לא שילם הלווה אחד או יותר מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, הבנק רשאי, אך לא חייב, לשלמו במקומו ועל חשבונו של הלווה והלווה מווחייב להחזיר אותו לבנק מיד עם דרישות הראשונה של הבנק בצרוף ריבית, כשיעור שיהיה נהוג אותה עת בבנק על פיגורים, מהיוזם ששולם על ידי הבנק ועד לפרעונו המלא על ידי הלווה.

1. זכויות הבנק

1. העברת זכויות


הלווה מסכים בזה כי הבנק רשאי להעביר בכל טל לכל אדם ו/או גוף שהוא זכויותיו על פי הסכם זה, או כל חלק מהן, לרבות זכויותיו במשכנתאות, השיעבודים, בערבויות ובמסמכי שיעבוד אחרים, או בכל חלק מהם, או להקנות זכויותיו במלואן או בחלקן לצד שלישי; כמו כן יוכל גם הנעבר להעביר את כל הזכויות שיועברו לו כאמור או כל חלק מהן לכל אדם ו/או גוף שהוא; והכל מבלי לקבל הסכמה נוספת של הלווה. העברת זכויות על פי הסכם זה לא תפגש בכל משכונתא, שיעבוד, ערבות או מסמך שיעבוד אחר (להלן "בטוחה") גם אם לא הועברו הבטוחות או לא הועברו זכויות בה; ובמקרה כזה הבנק יהיה רשאי לאכוף את הבטוחות, בין לנכותו הוא ובין עבור כעל הזכויות על פי הסכם זה, הנל כפי שהוסכם ו/או יוסכם בין הבנק ובין הנעבר. העברת זכויות ומיוזם כאמור בסעיף זה לעיל, תיעשה על פי הוראות חוק מסדיס ספאיי לענין המחאת זכויות מחשבון בנק או על פי הוראות המפקת על הבנקים, אם ותחיה בתוקף הוראות כאלה.

2. שמירת זכויות

א. לא חשתמש חננק במקרה מסויים בזכויותיו לפי הסכם זה, לא יראו בכך ויתור מצידו על זכויותיו אלו, לא לגבי המקרה המסויים ולא לגבי מקרים שיקרו לאחר מכן.
 ב. כל הנוזה, ויתור או ארכה לא יהיו בוי תוקף אלא אם ינתנו בכתב.

3. תביעות הבנק

הבנק רשאי, אך לא חייב, בכל מקרה, לתבוע ו/או להגיש תביעות נגד הלווה על חלק מההלוואה ו/או כל חלק מהסכומים שהלווה יהיה חייב לבנק מבלי שהדבר יפגע או יגרע מזכויותיו של הבנק להגיש תביעות נוספות לגבי יחזור הסכומים שזולוהו יהיה חייב לבנק או כל חלק מהם. כל סכום שיתבע על ידי הבנק ישמש לעילת תביעה נפרדת ובלתי תלויה בכל סכום אחר שיגיע בגין ההלוואה או כל חלק ממנה. אם ההלוואה או כל חלק ממנה יעמדו לפרעון מיידי יהיה הבנק רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדית להחזיר ההלוואה לתנאים המקוריים או לתנאים עליהם יוסכם בין הבנק ובין הלווה.



תאריך : 17/09/2008
 סניף : סניף קובל, חולון
 מס' תיק : 420409642
 מס' הלוואה : 1

4. פטור טאחריות

הלוואו טאחרית ומסכים בזה כי הרוק לא ישא באחריות כלשהי, לא במישרין ולא בעקיפין, בגין עיסקה כלשהי בין הלוואו ובין כל אדם אחר, לרבות בקשר לנכס ו/או כל זכות בו ו/או לבנייתו ו/או לרכישתו ו/או למסירתו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם ומוצהר בזה כדלקמן:

- הבנק אינו אחראי לבידוק ו/או לזו א קיומו או תקופתו של חוזה כלשהו בגין עיסקה כאמור ו/או קיומה או תקפותה של בטוחה כלשהי לטובת הלוואו ו/או לטובת הרוק בקשר לעיסקה כאמור, גם אם מתן בטוחה כאמור מחויב לפי כל דין, חוזה או אחרת. הבנק אינו אחראי לבידוק ו/או לוודא אם צד כלשהו לעיסקה כאמור הינו בעל זכויות בגין הנכס ו/או ראשי להתקשר עם הלוואו בעיסקה כאמור ו/או מסוגל לקיים התחייבות כלשהי כלפי הלוואו.
- הלוואו מצהיר כי הוא בודק את כל העובדות ואת החצק המשפטי לגבי הנכס והזכויות בו ולגבי כל עיסקה כאמור לשביעות רצונו או יותר על בריקה כאמור מראשו הסוב והוא לא הסומך ולא יסומך על כל פעולה או הימנעות מפעולה מצד הרוק, לרבות תשלום ההלוואה למטבח במועד כלשהו.
- ידוע ללוואו כי ושלום ההלוואה או כל חלק ממנה על ידי הרוק עשוי להיות רדוד של יכו חשבון פיקדון של המוטב בבנק גם אם פרעון הפיקדון למוסב על ידי הבנק מותנה, במלואו או בחלקו, בפרעון החלוואה; ולא יחיה בכך כדי לפגוע באמור לעיל בסעיף זה או לגרוע ממנו.
- הלוואו מאשר בזה כי הבנק הודיע לו על קיום חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ח - 1974 ועל התחייב טכך מסעם המוכר. היה והחוק הנ"ל חל על העיסקה שלצורך מימונה ביקש הלוואו את ההלוואה, הלוואו - וזואו בלבד - אחראי לקבלתו המגיע לו על פי החוק הנ"ל.

5. הגנת הפריטיות ומסירת ידיעות

- חבנק רשאי לנטור לכל אדם או גוף הסמלא תפקיד רשמי, ולצגייהם, כל ידיעה שתידרש בקשר להלוואה ו/או אודות הלוואה ו/או כל עיסקה כאמור בהסכך זה, לרבות כל ידיעה הכלולה בבקשת הלוואה ו/או בכל נוסמך שנמסר לבנק בקשר להלוואה ו/או לבקשת הלוואו וכן להרשות להט לעיין לחשבונות הבנק ווניהיו הקשורים להלוואה ו/או לבקשת הלוואה; והכל, לכל מטרה הנראית לרוק כקשורה למילוי תפקידיהם של הנ"ל על פי כל דין ו/או הוראה מנהלית.
- האמור בפריטקה א' לסעיף זה בא להוסיף על דישות הבנק למסור ידיעות על פי כל דין ו/או כללי סודיות בבנקאית ולא לגרוע ממנה.
- הלוואו מצהיר כי כל הידיעות הנ"ל נמסרו ו/או ימסרו לבנק מראשו הסוב, ובהסכמתו, מבלי שיש חובה חוקית לעשות כן, וזאת לאחת או יותר מהמטרות הבאות: קביעת נכונות הבנק לוונו את ההלוואה, קביעת תנאיה, קביעת קבילות הערכים, קביעת הבטחונות הדרושים, עריכת המסמכים הקשורים להלוואה ולבטחונות, גביית המסמכים והמגיעים מהלוואה, ניהול ההלוואה והחשבונות הקשורים בה, ביצוע האמור בהסכך זה. פריט זה והצעות שונות של הבנק ו/או של גופים קשורים לו, לרבות כאלה שאינן נגעות להלוואה, קביעת נכונות הבנק לתת אשראי אחר ו/או נוסף ללוואה, קבילות הלוואה כערב לאשראי כלשהו ולכל מטרה אחרת והקשורה לעסקי הבנק.
- חלק מהידיעות ו/או הפרטים ו/או הנתונים שנמסרו ו/או ימסרו לבנק בקשר להלוואה ו/או לבקשת הלוואה ו/או שיגיעו לידיעת הבנק, וכן נתונים בקשר לחשבון ההלוואה, פריעונה וכדומה, הינם בגדר "מידע" כמשמעונו בחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א - 1981 והם או חלק מהם יחזקו ו/או ייעשה בהם שימוש ב"מאגרי מידע" (כמשמעונם בחוק הנ"ל) בבנק ו/או אצל אחרים המוננים לבנק שיוזמים שונים, והלוואו מסכים לכך. כל האמור לעיל בסעיף זה חל גם על מידע כאמור. כל האמור בפריטקאות א' עד ד' לעיל מהווה גם הודעת הבנק ללוואה בהתאם לסעיף 11 לחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א - 1981.

כללי

1. מקום השיפוט

מקום השיפוט בכל הליך שיוגש על ידי הבנק יהיה כפי שנקבע בזין ו/או במקום חתימת הסכך זה על ידי הבנק ו/או במקום בו נמצא הנכס ו/או במקום בו נמצא משרד של הבנק אשר בו, לפי הנהלים של הבנק, נטוהלה ויך ההלוואה מפעם לפעם.

2. התיישנות

הלקוח סותר על כל זכויותיו לטעון טענות הוטיישנות בהתאם לכל דין שיוזיח תוקף באוונה עת, בכל הקשור להסכך הלוואה זה.

3. כותרות

כותרות והסתייכים אינן כותרות וחלק מההוסכם והן לחויות בלבד.

4. ריבוי צדדים

החגומים על הסכך זה כ"לוואה", אח יותר מאדם אחד, חייבים לבנק, ביחד ולחוד, בקיום הוראות הסכך זה, כל הצהרה, פעולה, הסכמה, התחייבות ו/או הסכך, בעבר ו/או בעתיד, של ניי מהנאשים החגומים על הסכך זה כליונו, יחייבו את כולל ייחשבו כאילו געשו על-ידי כולם, לכל ענין ודבר.

5. חתימה על מסמכים

הלוואו מתחייב לחתום לפי דרישת הבנק על כל המסמכים שיוזי דרושים לפי דעתו של הבנק מדי פעם כדי לוונן זוקקי לכל הוראה מהוראות הסכך זה ו/או לכל מסמך שיעבוד כאמור להלן ו/או להוציא אל הפועל.

6. דתורות

כתובות הצדדים הינן:

הבנק: רחוב החשמונאים 123, תל אביב.

הלוואו: כפי שנמסרו לבנק ו/או נרשמו על ידי הבנק או שירשמו על ידי הבנק בעתיד כמוצא מקבלת הודעה על שינוי כתובת כאמור להלן ו/או כמוצאה מחקירה כאמור בהסכך זה. מובהר בזאת כי אח בהלוואה יש לווים אחידים, ישלח הבנק זואר ללוואו אחזי בלבד לפי בחירת הלוואו. את הלוואו לא יזייע לבנק לני מבין הלוויים יש לשלוח דואר, חבוק ישלח דואר ללוואו הראשון ברשימת הלוויים. כל הודעה שושילוו לפי הכתובות הנ"ל חושב כאילו הגיעה לתודעתה 22 שעות לאחר שליחתה.

7. הודעה על שינויים

הלוואו מתחייב להודיע לבנק בכתוב על כל שינוי שיוזי בשמו ו/או בכתובתו או הכל פרט אחר, כנזכר בהסכך זה ו/או בבקשת הלוואה, וזאת תוך 14 יום טיום בו חל השינוי. כל הודעה כאמור תישב כמיוחטטן אך ורק להלוואה אשר הטפרה נקבו כמודעה ו/או לתיק של הלוואה.



תאריך : 17/09/2008
 סניף : סניף קוגל, חולון
 מס' תיק : 420409642
 מס' הלוואה : 1

חתימות

- הלוואה מצהיר כי קרא הסכם זה על כל חלקיו ונספחיו.
- הלוואה מאשר כי הסכם זה כולל את מלוא ההסכם בינו ובין הבנק וכי כל הצהרה ו/או הבטחה ו/או התחייבות ו/או מצב שנוגשה על ידי הבנק או מטעמו שאינם כלולים בהסכם זה במפורש או במסמך מתום בידי הבנק או מטעמו על ידי המורשים לכך, אינם מחייבים ולא יחייבו את הבנק לכל ענין או דבר.
- האמור במסמך זה לא יחייב את הבנק עד שהוא ונספחיו יחתמו מטעם הבנק על ידי המורשים לכך; ולכל התחייבות או שינוי מצד הבנק יהיה חוקף אך ורק אם ייעשו בכתב מתום כאמור.

נלראיה באו הצדדים על החתום ביום ובמקום הנקובים בראש מסמך זה:

| מס' | שם משפחה ופרטי / שם תאגיד | מספר מזהה וקוד מזהה | חתימת הלווה | תאריך |
|-----|---------------------------|---------------------|--------------------------------|------------|
| 1 | ליטבין מרק | 317504967 | <i>[Handwritten Signature]</i> | 17-09-2008 |
| 2 | ליטבין ילנה | 318126281 | | 17-09-2008 |

חתימת הבנק:

בנק מזרחי טפחות בע"מ

אימות חתימות:

| מס' | שם משפחה ופרטי / שם תאגיד | מספר מזהה וקוד מזהה | שם פקיד הבנק / חותמת הבנק | חתימה |
|-----|---------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------|
| 1 | ליטבין מרק | 317504967 | גלית שמש | 17-09-2008 |
| 2 | ליטבין ילנה | 318126281 | | גלית שמש |