



בית המשפט המחוזי מרכז

23 פברואר 2011

ת"צ 46038-02-11 דנקר בירגר בע"מ נ'
בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ

אישור פתיחת תיק

مصادقة على تسجيل قضية

ניתן אישור כי ביום (תֻּסָּדַק בְּהַזָּא בְּאִנֵּהּ בְּיוֹם) 23 פברואר 2011 בשעה (الساعة) 13:16 נפתח בבית משפט זה (سجلت في المحكمة قضية تحمل الرقم) ת"צ 46038-02-11 דנקר בירגר בע"מ נ' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ.

יש להמציא את כתב הטענות הפותח לבעלי הדין שכנגד, בתוך 5 ימים, בדואר רשום עם אישור מסירה, אלא אם כן הורה בית המשפט אחרת.

عليك تسليم لائحة الأذعاء للطرف الآخر خلال 5 ايام بالبريد المُسجل مع وصل تبليغ إلا إذا أمرت المحكمة غير ذلك.

פסקי דין והחלטות מתפרסמים באתר האינטרנט של מערכת בתי המשפט בכתובת www.court.gov.il

המבקשת:

דנקר בירגר בע"מ, ח.פ. 512514001

(התובעת)

ע"י ב"כ פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני-עורכי דין
מרכז עזריאלי 1 (מגדל עגול, קומה 41), תל אביב 67021
טל: 03-6070800 ; פקס: 03-6097797

-נגד-

המשיב:

בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, ח.צ. 520022856

(הנתבע)

מרח' סמטת בית השואבה 16
תל-אביב 65814

מהות התביעה: כספית, הצהרתית.

סכום התביעה: 42,073 ש"ח (בתוספת ריבית והצמדה כדין).

סכום התביעה הייצוגית המוערך: סכומים ניכרים אותם לא ניתן להעריך בשלב זה.

בקשה בכתב לאישור תובענה כייצוגית

לפי סעיף 1 לתוספת השנייה לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להורות כדלקמן:

א. להורות על אישור התובענה כנגד המשיב בתיק דנן כתובענה ייצוגית, מכוח סמכותו של בית המשפט הנכבד, הקבועה בסעיף 8(א) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות");

"1" - העתק התובענה מצורף כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומן "1".

ב. להורות על מתן הסעדים המפורטים בבקשה זו;

ג. להגדיר את הקבוצה שבשמה תנוהל התובענה, בהתאם להגדרת הקבוצה בבקשה זו או כל הגדרה אחרת, בהתאם לשיקול דעתו של בית המשפט הנכבד;

ד. לחייב את המשיב בתשלום הוצאות הגשת הבקשה, לרבות חיוב המשיב בתשלום גמול לתובעת המייצגת ולבאי כוחה, בצירוף מע"מ כדין. הכל כמפורט בבקשה זו.

בית המשפט המחוזי
מרכז (40)
23-02-2011
התקבל

ואלו נימוקי הבקשה :

פתח דבר ועיקרו

1. עניינה של תביעה זו, שבית המשפט הנכבד מתבקש לאשרה כתובענה ייצוגית, הינה בגביה שלא כדין של עמלות פירעון מוקדם בהלוואות שלא למטרות דיור בידי הנתבע, בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ.
2. בקצירת האומר נבהיר, כי על אף שהוראות הדין קובעות, כי תאגיד בנקאי איננו רשאי לגבות עמלת פרעון מוקדם, אלא בתנאים הקובעים בדין, הבנק גבה וגובה עמלות פרעון מוקדם בניגוד לתנאים אלו.
3. המחוקק אף הבהיר מפורשות, כי ההגבלות המוטלות על הבנקים בגביית עמלת פרעון מוקדם על הלוואות, נועדו לאפשר ללקוחות הבנקים השונים להתנייד, ללא חסמים, מבנק אחד למשנהו, ולמנוע מהבנקים לגבות עמלות מופרזות בגין פרעון מוקדם של הלוואות.
4. על כן קבע המחוקק תנאים מפורטים לגביית עמלת פרעון מוקדם של הלוואות, לפיהם מותר לבנק לגבות עמלת פרעון מוקדם אך ורק על-מנת למנוע מהבנק נזקים בגין פרעונה המוקדם של ההלוואה (ובגובה נזקים אלו) אך לא על מנת להניב לבנק רווחים מגביית עמלה זו.
5. בדרך זו איון המחוקק בין התכלית של הגברת התחרות ומתן אפשרות ללקוחות לפרוע את ההלוואות שנטלו מבנק אחד ולעבור לבנק אחר (ולו באותם תנאי הלוואה) לבין חשש שלקוחות יבחרו "למחזור" את הלוואותיהם כל אימת שהריבית במשק יורדת מבלי לשלם לבנק את הנזקים שיגרמו לו בגין "מחזור" זה.
6. להלן יובהר, כי הבנק בחר, כשיטה, לגבות עמלות פרעון מוקדם בניגוד לדין, ואף בשיעור העולה עשרות מונים על הנזק שהיה נגרם לבנק בשל פרעונה המוקדם של ההלוואה.
7. יתרה מכך, הבנק גובה עמלות פרעון מוקדם (ובשיעורים ניכרים) מלקוחותיו גם כשפרעונה המוקדם של ההלוואה כלל איננו מסב לבנק נזק ואף שעה שפרעונה המוקדם של ההלוואה רווחי וכדאי לבנק.
8. הדברים מגיעים לידי אבסורד, שעה שעל פי הנוהג (הפסול) ודרך חישוב עמלת הפרעון המוקדם בבנק, לקוח שנטל מהבנק הלוואה (שאיננה הלוואה פרטית למגורים) ובאותו יום ממש (ומבלי שהיה כל שינוי שהוא בשער הריבית) מבקש לפורעה בפרעון מוקדם, נדרש לשלם לבנק סכומים עצומים בגין פרעון מוקדם זה של ההלוואה!!! זאת כמובן ללא שנגרם לבנק כל נזק בגין הפרעון המוקדם ובלא שהדבר מותר לבנק על פי דין.
9. יתרה מכך, אם אותו לקוח יבחר ליטול מחדש באותו יום ממש את אותה הלוואה (באותו סכום ובאותו שיעור ריבית) עדיין הוא יידרש לשלם את עמלת הפירעון המוקדם!!!

10. על מנת לבצע גבייה אסורה זו העלים הבנק מעיני הציבור את שיטת חישוב פירעונה המוקדם של ההלוואה. ולא בכדי.
11. חישוב זה (אשר הובהר למבקשת בעקבות פנייתו ופניית הח"מ) הינו שערורייתי (לשון המעטה).
12. בתמצית נבהיר, כי בהלוואות שאינן הלוואות פרטיות למטרות דיור הבנק מלווה ללקוחותיו כספים בתנאי הריבית הנהוגה בבנק להלוואות מעין אלו, ואילו בשעה שהבנק מחשב את עמלת הפירעון המוקדם על ההלוואה, הוא מחשב את ה"הפסד" שיגרם לו בגין פרעון ההלוואה על בסיס הריבית הממוצעת להלוואות למטרות דיור המפורסמת על ידי נגיד בנק ישראל והמפקח על הבנקים.
- זאת, שעה שהריבית על הלוואה פרטית למטרות דיור הינה נמוכה משמעותית מהריבית על הלוואות עסקיות שאינן למטרות מגורים. פער זה הינו אינהרנטי.
- משכך, ברגע נטילת ההלוואה ומבלי שארע כל שינוי בשערי הריבית במשק, לקוח המעוניין לפרוע את ההלוואה שנטל בפרעון מוקדם, מחויב, אוטומטית, בתשלום פער הריבית שבין הריבית המקובלת בבנק להלוואות עסקיות לבין שיעור הריבית הממוצעת להלוואות פרטיות לצרכי דיור כפי שהיא מפורסמת על ידי בנק ישראל, ללא קשר לשינוי בשער הריבית במשק.
13. כך מתברר, כי לבנק יש שני שערים שונים של ריביות בבואו לחשב את עמלת הפירעון המוקדם. ריבית אחת ללקוח וריבית אחרת לבנק.
14. כך, עמלת הפירעון המוקדם כלל איננה משקפת את הנזק שעלול להגרם לבנק בעקבות הפרעון המוקדם (בגין החשש שלקוחות "ימחזרו" הלוואות כל אימת שתפחת הריבית במשק) אלא היא משקפת (גם ובעיקר) את ההפרש שקיים ממילא בין שערי הריבית בהלוואות פרטיות לדיור לשערי הריבית בהלוואות מסחריות שאינן לדיור.
15. באמצעות פרקטיקה זו המנוגדת לדין, הבנק גובה מלקוחותיו העסקיים, מזה שנים רבות, עמלות פירעון מוקדם ביתר ובניגוד לדין.
16. כספים אלו שנגבו שלא כדין צריכים להיות מוחזרים לציבור לקוחותיו הלווים של הבנק ועל הבנק לחדול לאלתר מלגבות עמלות פרעון מוקדם בדרך שערורייתית זו.
17. בנסיבות אלו מוגשת בקשה זו להכיר בתביעה כתובענה ייצוגית.
18. בקשה זו, מבוססת כדבעי על ראיות בכתב, הוראות חוק שאינן יכולות להיות נתונות לפרשנות אחרת, ועל "חיזוק" שהגיע בדמות מסמכים מפקידי הבנק עצמם.
19. לכל אחד מעשרות אלפי האנשים חברי הקבוצה הרלבנטית (שתכונה להלן גם בכינוי: "הלווים"), נגרם נזק, לחלקם נזק זניח ולחלקם נזק פחות זניח, כאשר הסך הכולל של הגביה

הפסולה מוערך למצער, בעשרות מיליוני שקלים בשנה.

20. לא יכולה להיות מחלוקת, כי עניינה של בקשה זו בשאלות משותפות, בעובדה ובדין, לכל חברי הקבוצה וכי זה בדיוק המקרה לשמו נועד מכשיר התובענה הייצוגית.

21. כמפורט להלן, משנתמלאו מלוא התנאים הדרושים לאישור תובענה ייצוגית, המנויים בחוק תובענות ייצוגיות, מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את המשיבה לדין, ולאשר את בירור התביעה כנגדה בדרך של תובענה ייצוגית.

22. סדר הדברים בבקשה לאישור תובענה זו כייצוגית זו יהא כדלקמן:

22.1. הפרק הראשון יוקדש לבחינת המסגרת הנורמטיבית של תובענה זו.

22.2. הפרק השני יוקדש להצגת הצדדים להליך.

22.3. הפרק השלישי יוקדש לתיאור המערכת העובדתית.

22.4. הפרק הרביעי יוקדש לפירוט הטענות המשפטיות ועילות התביעה.

22.5. הפרק החמישי יוקדש לסקירת הקריטריונים המנויים בחוק תובענות ייצוגיות בהם נדרש לעמוד תובע, המבקש להגיש לבית המשפט בקשה לאישור תובענה ייצוגית, וכן לסקירת התנאים לאישור תובענה ייצוגית בידי בית המשפט, תוך שהמבקשת תפרט, מדוע תובענה זו עומדת במלוא הדרישות והקריטריונים.

22.6. הפרק השישי יוקדש להגדרת הקבוצה.

22.7. הפרק השביעי יוקדש להגדרת הנזקים שנגבו בגין גבייה אסורה זו של הבנק

22.8. הפרק השמיני יוקדש לפירוט הסעדים המתבקשים מבית המשפט הנכבד.

22.9. הפרק התשיעי יוקדש לסיכום קצר.

23. נפנה אפוא להרצאת הדברים כסדרם.

פרק א': המסגרת הנורמטיבית

א(1) – מבוא :

24. המערכת הבנקאית בישראל הינה מערכת שחלות עליה מגבלות רגולטוריות נרחבות היקף אשר קובעות את כללי היסוד לפעילותה. בניגוד לאזרת מן השורה אשר חל עליו הסטנדרט המשפטי לפיו "כל מה שלא אסור – מותר הוא", הרי שעל המערכת הבנקאית חל הסטנדרט ההפוך, לפיו "כל מה שלא מותר – אסור הוא".

25. הוא הדין לעניין יכולתו של הבנק לגבות כספים, מכל סוג ומין, מלקוחותיו. היינו, על-מנת שגבייה תהא חוקית וכדין, חייב להיות דבר חוק המאפשר זאת, תוך שהבנק אינו יכול לסטות מהמתווה אותו קובע המחוקק. **באין חוק המתיר גבייה מסוג ספיציפי, כל גבייה הינה גבייה שלא כדין.**

26. לאחר שהבנו עיקרון זה, נפנה לפרישת המסגרת הנורמטיבית החלה בעניינינו.

27. המערכת הבנקאית בישראל מציעה שירותים רבים ומגוונים ללקוח הפרטי והעסקי. בין שאר שירותים אלו, ניתן למנות הלוואות למטרות דיור והלוואות שלא למטרות דיור, אלא למטרות עסקיות גרידא, כגון ייזום ופיתוח.

28. שאלות זהותו של הלווה והמטרה אשר בגינה ננטלת ההלוואה, הינה שאלה קריטית עבור הבנק, זאת בשל מרכיב הסיכון הגלום בהלוואה, והתמריץ החברתי העומד בבסיסה. נסביר.

29. ברי, כי מרכיב הסיכון בהלוואה לגוף עסקי, אשר חשוף לסיכונים חדלות פירעון ופשיטת רגל הנובעים מפעילותו הרגילה, גבוה בהרבה מזה הטמון בהלוואה לאדם פרטי.

30. עוד ברור, כי הרגולציה על המערכת הבנקאית מטעמו של המחוקק, לגבי תנאי ההלוואה אשר ניתנת לאדם פרטי הנוטל הלוואה לצורך רכישת דירת מגוריו, קשה ומחמירה מזו הנוגעת להלוואת מהתחום העסקי, הן בשל טיבו של הנכס הנרכש, והן בשל נפקותה המעשית של משמעות אי החזר ההלוואה, היינו העברת הנכס הממשוכן לידי של הבנק, מצב דברים, שיכול להביא לכך שבמידה ולווה שנטל הלוואה למטרות דיור ולא פרע אותה, ימצא עצמו מתגורר ברחוב ללא דירת מגורים (ועל כן התמריץ של הלווה העסקי לפרוע את הלוואתו בפירעון מוקדם גדול יותר).

31. המשותף לשני סוגי הלוואות אלו, זו שלמטרות דיור, וזו שלא למטרות דיור, הוא שבמקום בו הלווה חפץ לפרוע את הלוואתו פירעון מוקדם, רשאי הבנק, **בתנאים מסויימים**, להתנות פירעון זו בתשלום עמלת פירעון מוקדם, מכוח סעיף 13 לפקודת הבנקאות – 1941 (להלן: **"פקודת הבנקאות"**).

32. בניגוד למה שנהוג לחשוב, ביסודה של עמלת הפרעון המוקדם טמון היגיון כלכלי ואין בו כל מרכיב "עונשי". תכליתה של עמלה זו היא לעודד את אפשרות הניוד של לקוחות הבנקים ולאפשר מעבר קל מתאגיד בנקאי אחד למשנהו, במידה ויקבלו תנאי הלוואה טובים מאלו שהתחייבו להם לראשונה (בתאגיד בנקאי אחר), ובתוך כך גם להגביר את התחרות בשוק הבנקאי. לשם כך המחוקק קבע שהבנק אינו יכול לגבות עמלת פרעון מוקדם "עונשית" וכי עמלה זו מוגבלת לגובה הנזק שנגרם לבנק בגין פרעונה המוקדם של הלוואה.

33. זאת, מאחר והמחוקק היה ער לכך שיתכן ולוויים יבחרו לפרוע את הלוואותיהם בדרך של פרעון מוקדם והחלפתן בהלוואות בתנאים טובים יותר, בתקופות של ירידה מתמשכת בשערי הריבית במשק. במקרה שכזה הותר לבנקים לגבות עמלת פרעון מוקדם בגובה הנזק הצפוי להגרם להם בשל כך.

34. המחוקק הבין כי במידה ולא יתערב במערכת היחסים שבין הבנק ללווה, יש ביכולתם של הבנקים לגבות עמלות פירעון מוקדם מופרזות, כל בנק לפי הטוב בעיניו, ולפי שיעורי ריבית שונים.

35. בכדי למנוע מצב זה, נקבעו שתי הוראות חוק שונות לאופן חישוב גובהה של העמלה בצורה אחידה, כל אחת לפי מטרתה של הלוואה. צו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב – 2002 (להלן: "צו הבנקאות") אשר עוסק בהלוואות למטרות דיור, והוראה 454, שהוצאה מכוח סעיף 8 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א – 1981 (להלן: "חוק הבנקאות"), ועוסקת בהלוואות שאינן למטרות דיור.

"2" - הוראה 454 מצורפת כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומנת "2".

36. הבה ונסקור את המצב החוקי החל, תוך שנראה כיצד חורג הבנק מהמתווה המותר לו לפי חוק, ובכך הלכה למעשה גבה וגובה כספים שלא כדין מלקוחותיו, כשהמבקשת בינתים.

א(2) – אי תחולתו של צו הבנקאות על הלוואות שלא לדיור, ותכליתה של הוראה 454:

37. סעיף 1 לצו הבנקאות קובע, בלשון ברורה ומצומצמת, כדלהלן:

"הלוואה" - הלוואה שנתן תאגיד בנקאי לשם רכישת דירת מגורים או

במישכון דירת מגורים. [ההדגשה איננה במקור – הח"מ].

38. צא ולמד. צו הבנקאות עוסק בהלוואות לצרכי דיור ולא בהלוואה עסקית שאיננה לצרכי דיור.

39. בהבינו את מצב הדברים שנוצר, לפיו צו הבנקאות חל רק במקרים של פירעון מוקדם של הלוואה למטרת דיור, ובכך למעשה אין בידיו של הבנק כלים חוקיים לגבות עמלת פירעון מוקדם של הלוואה שלא לדיור, הוציא המפקח את הוראה 454 שכותרתה "עמלות פירעון מוקדם של הלוואה שלא לדיור".

40. הוראה זו, כשמה כן היא. תכליתה להסדיר את דרך גביית עמלות הפרעון המוקדם של בנקים בהלוואות שאינן הלוואות למטרות דיור ושלא נכללות בגדר צו הבנקאות.

41. סעיף 1 להוראה 454 אשר כותרתו הינה "מבוא", מלמדנו אודות תכליתה של ההוראה:

"...במטרה להקל על מעבר לקוחות בין התאגידים הבנקאיים, להגביר את התחרות בין התאגידים הבנקאיים ולמנוע עמלות פרעון מוקדם מופרזות, נקבעה הוראה זו הבאה להסדיר פרעון מוקדם של חלק מההלוואות האחרות הניתנות על ידי תאגיד בנקאי ושהחקיקה הנ"ל (צו הבנקאות- הח"מ) אינה חלה עליהן". [ההדגשות אינן במקור – הח"מ].

42. כך, בדיוק כפי שצו הבנקאות תוחם את "מגרש המשחקים" של הבנק לעניין הלוואות לדיור, נתחם עבורו "מגרש משחקים" נוסף, **בציודו של הקודם**, בו יכול הבנק לפעול במקרים של פירעון מוקדם של הלוואה שלא למטרות דיור. (לעניין זה ראו לדוגמא את דבריה של כבוד הש' דניה קרת-מאיר בבש"א (ת"א) 120459/01 אלישע גרינפלד נ' בנק לפיתוח התעשייה בישראל, תק-של 2002(3), 20002 (2002), עמ' 20005-20004).

43. על-כן, הותיר המפקח בידי התאגידים הבנקאיים שלוש אפשרויות של גביית עמלת פירעון מוקדם מלווה שנטל הלוואתו למטרות שאינן לדיור, המצויות כולן בסעיף 2 להוראה 454, ושכמובן, אין בידי הבנק את היכולת לבחור את המתווה הנוח עבורו. נפרט.

(א)3 – המתווה הקבוע בסעיף 2(א) להוראה 454:

44. סעיף 2(א) להוראה 454 מגדיר את תחולתה כדלקמן:

"2. (א) כל סעיפי ההוראה, למעט סעיף 4(ב), יחולו על הלוואה שצו הבנקאות אינו חל עליה, שניתנה לתקופה של שישה חודשים לפחות, ושסכומה המקורי אינו עולה על שווה ערך לסך שבע מאות וחמישים אלף ש"ח. [ההדגשות אינן במקור – הח"מ]

45. זהו המתווה החוקי הראשון. במידה ומגיע לבנק לקוח אשר רוצה לפרוע בפירעון מוקדם הלוואה שלא למטרות דיור, ושסכומה המקורי לא עלה על 750,000 ש"ח עליו לפעול לפי האמור בסעיף זה.

46. נשוב ונדגיש. יכולתו של הבנק להפעיל שיקול דעת במקרה זה אינו קיים כלל. עליו לזהות את סוג ההלוואה וגובהה, ולפעול לפי האמור בהוראת החוק הרלוונטית, אלא אם בחר לפעול לפי המתווה הקבוע בסעיף 2(ג) שיובא להלן.

47. על-מנת להקנות לבנק את הכלי הפיננסי הדרוש לו לצורך חישוב גובהה של עמלת הפירעון המוקדם, הגדיר המפקח את המושג ריבית בהוראה 454 בסעיף 3 אשר קובע כך:

"ריבית הנהוגה בתאגיד בנקאי" – ריבית הנהוגה בתאגיד בנקאי בעת הפירעון המוקדם של אותו סוג הלוואה שניתן לאותו סוג לווה לתקופה הדומה באורכה לתקופה שנתרה מיום הפירעון המוקדם ועד יום הפירעון המקורי". [ההדגשה אינה במקור – הח"מ].

48. נציין, שבניגוד לשוק ההלוואות לדיור, בנק ישראל לא מפרסם את הריבית הנהוגה בהלוואות למטרות עסקיות.

49. מכל מקום, על פי חלופה זו, על-מנת לחשב את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם המותרת לבנק לגבייה על-פי דין, ראשית עליו לברר מהו שיעור הריבית הניתן על-ידי הבנק דרך-הכלל לאותו סוג הלוואה במועד הפירעון המוקדם, היא "ריבית העוגן" הרלוונטית, לאחר מכן עליו לבדוק מהו שיעור הריבית הספיציפי שניתן להלוואה במועד נטילתה, ולסיום, להציב את שני שיעורי ריבית אלו בנוסחת החיוון שקובעת הוראה 454.

50. במצב זה, מושגת מטרתה של הוראה 454 שכן רק מצב דברים בו שינוי (כלפי מטה) בשיעור הריבית יגרום לנזק לבנק במקרים של פירעון מוקדם, ועל-כן מותר לו לגבות עמלת פירעון מוקדם, זאת כמובן בגובה הנזק שנגרם לו בפועל.

51. לא למותר לציין, כי שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי תמיד יהא גבוה משיעור הריבית הממוצעת בהלוואות למטרות דיור, זאת בשל קהל היעד השונה אשר לו מיוחס שיעור ריבית זה, כאמור מעלה.

א(4) – המתווה הקבוע בסעיף 2(ב) להוראה 454:

52. המתוקק, הבין כי יכול להיווצר מצב בו אדם או גוף עסקי נטלו הלוואה שלא לצרכי דיור שסכומה המקורי עולה על סך של שבע מאות וחמישים אלף ש"ח, והם יחפצו בפירעונה המוקדם של ההלוואה.

53. על-כן, קבע הוא את המתווה החוקי השני בו תאגיד בנקאי יכול לפעול, הוא המנגנון הקבוע בסעיף 2(ב) ו-4(ב) להוראה 454 שלשונם היא זו:

2"

...

(ב) סעיפים 4(א), 4(ב) ו-6(ב) יחולו על הלוואה שצו הבנקאות וסעיף קטן

(א) לעיל אינם חלים עליה" [ההדגשות אינן במקור – הח"מ].

...

4.

...

(ב) בהלוואה כאמור בסעיף 2(ב) תחול עמלת פירעון מוקדם על-פי כללים
סבירים שיבטאו את הנזק שנגרם לתאגיד הבנקאי כתוצאה מהפירעון
המוקדם ושייקבעו מראש למקרים כאלה.

”...

54. הנה כי-כן, תכליתה של הוראה 454 מוגשמת גם מסעיפים אלו. כל מטרתה של עמלת הפירעון המוקדם היא לכסות את נזקיו של הבנק הנובעים מהפירעון המוקדם של ההלוואה (אם אלו נתקיימו כלל) ולא להעמידו במצב בו הוא גורף רווחים לכיסו כתוצאה ממצב דברים זה.

55. נציין, כי יכול להתקיים מצב דברים בו לבנק כלל לא נגרם נזק. מצב זה קורה מקום שבו שיעור הריבית שהיה בפועל ביום נטילת ההלוואה נמוך מזה הקיים ביום פירעונה המוקדם. כך למעשה, לבנק לא נגרם כל נזק, ואין הוא זכאי לגבות כל עמלת פירעון מוקדם.

א(5) – המתווה הקבוע בסעיף 2(ג) להוראה 454:

56. לו היה הבנק פועל במסגרת הכללים המותרת לו לפי סוג ההלוואה וסוג הלווה שהתקשר עימו, כאמור מעלה, הרי שהגשתה של תובענה זו הייתה ודאי מתייתרת.

57. אך לדאבונו הרב, לא זו המציאות. וזאת מדוע? – בשל קיומו של סעיף 2(ג) להוראה 454 אשר קובע בזו הלשון:

”האמור בהוראה זו לא יחול על הלוואה שהתאגיד הבנקאי בחר להחיל עליה את האמור בצו הבנקאות”.

58. על פי אופציה זו, רשאי הבנק להחיל על הלוואות עסקיות את צו הבנקאות.

59. במקרה בו בוחר הבנק להחיל את צו הבנקאות, על הבנק לפעול כדלקמן: עליו להחיל את צו הבנקאות מאל”ף ועד תי”ו, היינו שבעת נטילת ההלוואה למטרות עסקיות, שיעור הריבית שהלוואה זו תישא יהיה זהה לחלוטין לזו של הלוואה שלמטרות דיור (היינו הריבית הממוצעת המפורסמת על-ידי המפקח).

60. במצב דברים זה, עת הבנק מחשב את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם ועושה שימוש בריבית הממוצעת הנוגעת להלוואות של דיור, לא יוצר מצב של גביית עמלת פירעון מוקדם ביתר תוך שימוש בפער הריביות המובנה בין שני מגזרי ההלוואות.

61. גם אם ניתן היה לקבל מצב בו הבנק העניק הלוואה בריבית הנהוגה בבנק להלוואות עסקיות (ולא בריבית הממוצעת הנוגעת לדיור), ובכל זאת סבר שהוא יכול להחיל את צו הבנקאות, אזי שהיה עליו, לכל הפחות, לחשב את עמלת הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת להלוואות עסקיות ולא לפי הריבית הממוצעת הנוגעת לדיור. רק כך ניתן היה אולי להחיל את צו הבנקאות במקרה שההלוואה המקורית לא ניתנה בריבית הממוצעת לדיור.

62. מכל מקום, ברור כי אם הבנק העניק הלוואה שלא על-פי הריבית הממוצעת לדיור המפורסמת על-ידי המפקח, אין הוא יכול להחיל את צו הבנקאות, ובטח שלא להחיל את הריבית הממוצעת לדיור.

63. אשר על כן, מסיכום קצר של המצב החוקי החל בעניינינו, בפני הבנק עומדות שלוש אפשרויות פעולה כאשר לווה אשר נטל הלוואה שלא למטרות דיור חפץ לפרוע את הלוואתו בפירעון מוקדם:

63.1. המתווה הקבוע בסעיף 2(א) להוראה 454 מקום שההלוואה הינה על סכום הנמוך מסך של 750,000 ש"ח.

63.2. המתווה הקבוע בסעיף 2(ב) להוראה 454 מקום שההלוואה הינה על סכום העולה על סך של 750,000 ש"ח.

63.3. המתווה הקבוע בסעיף 2(ג) להוראה 454, תוך החלת צו הבנקאות ככתבו וכלשונו ובאופן מלא על הלוואות שלא למטרות עסקיות, כפי שהובא מעלה.

64. אך לא כך פועל הבנק בפועל כאשר הוא מחשב את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם הנגבית מלווים שנטלו הלוואה שלא לצרכי דיור. לשיטתו של הבנק, משמעות החלתו של צו הבנקאות לפי סעיף 2(ג) שלעיל הינה, כי בעת היוון התשלומים הנותרים בהלוואה, ניתן לעשות שימוש בשיעור הריבית הממוצעת הנהוגה בהלוואות לדיור, חרף העובדה שההלוואה עצמה ננטלה בשיעור ריבית המתאים להלוואה עסקית. בכך, ברור כי הוא גובה ביתר מלקוחות עסקיים עמלות פירעון מוקדם ולכך אין לתת יד!!!

65. כך, לדוגמא, נדמיין מצב בו גוף עסקי נוטל הלוואה שלא לצרכי דיור בשיעור ריבית של 10%. עוד נניח לצורך הדוגמא כי שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי לאותה ההלוואה גם הוא עומד על 10%, ובאותה בעת הריבית הממוצעת לדיור עומדת על שיעור של 7%. בו באותו היום, משיקולים שאינם רלוונטיים כלל, אותו לווה עסקי מחליט לפרוע את הלוואתו בפירעון מוקדם. ברור כי במצב דברים זה, לא נגרם לבנק כל נזק ממוני ואין הוא רשאי לגבות עמלת פירעון מוקדם כלל.

66. אך בפועל לא כך הם פני הדברים. גם בנסיבות אלו, הבנק גובה עמלות פירעון מוקדם, תוך שהוא מחשב את גובהה של זו לפי הריבית הממוצעת בהלוואות לדיור במועד הפירעון המוקדם. בכך הבנק גובה סכומים ביתר בגין עמלות מאין אלו ובניגוד לתכליתן, שהיא מניעת נזק ממוני לבנק, אשר הסתמך על תזרים המזומנים מההלוואה האמורה.

67. דרך זו שהבנק מחיל את צו הבנקאות איננה נכונה (לשון המעטה), והבנק יודע זאת היטב (כמפורט להלן). הלכה למעשה, הבנק יוצר חלופה חדשה של גביית עמלת פירעון מוקדם שאיננה מותרת לו לפי דין.

68. ברי, כי הדרך בה נוהג הבנק אסורה, וכי אין בה משום החלת צו הבנקאות. שכן לו היה מחיל הבנק את צו הבנקאות היה עליו מלכתחילה ליתן את ההלוואה בריבית הממוצעת לדיור ולא בריבית הנהוגה בבנק להלוואות עסקיות, כפי שמורה הצו.

69. לשם הזהירות נבחר, כי גם לו היה סובר הבנק בטעות, כי הוא רשאי להחיל את צו הבנקאות, ולתת הלוואה בריבית הנהוגה בבנק להלוואות עסקיות, הרי שהיה עליו לחשב את עמלת הפירעון המוקדם אל מול הריבית הממוצעת להלוואות עסקיות ולא להלוואות למטרות דיור.

70. צו הבנקאות קובע מפורשות כי בעת פעולת ההיוון לצורך חישובה של עמלת הפירעון המוקדם, יש לחשב את הריבית הממוצעת על אותו סוג ההלוואה, היינו הריבית הממוצעת הנוגעת להלוואה שלא למטרות דיור.

71. כך מורנו צו הבנקאות בעניין הגדרת מושג הריבית:

"ריבית ממוצעת" - הריבית האחרונה הידועה שפרסם המפקח, ושהודעה עליה ניתנה לתאגידים הבנקאיים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות, שאינן הלוואות מוכוונות, שנתנו תאגידים בנקאיים כפי שקבע המפקח; המפקח רשאי לפרסם שיעורים שונים של ריביות ממוצעות בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים של הלוואות". [ההדגשות אינן במקור – הח"מ]

72. להלן נבחר, כי הבנק הודה בפני המבקשת, כי לו הייתה מתפרסמת ריבית ממוצעת להלוואות עסקיות (שאינן לדיור) הוא היה מחיל אותה ולא את הריבית הממוצעת לדיור לצורך חישוב עמלת הפירעון המוקדם.

73. הבה ונחזור לדוגמא שהובאה מעלה של אותו גוף עסקי שנוטל הלוואה שלא למטרות דיור בשיעור ריבית של 10%. כעת הלקוח מביע את רצונו לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, והבנק מחיל (בצורה עיוורת כמובן) את הוראות סעיף 2(ג) להוראה 454.

74. כעת, כאשר הבנק פונה להגדרת המושג "ריבית" כפי שהוא מופיע בצו הבנקאות, ברור שאין הוא יכול להישען על שיעור הריבית אותה מפרסם בנק ישראל ושונגעת להלוואות שלמטרות דיור. לכן, תיאורטית, על הבנק היה לפנות לשיעור הריבית אותו מפרסם המפקח, שמתייחס למגזר הספיציפי של ההלוואה.

75. מכיוון שהמפקח על הבנקים לא מפרסם שיעור ריבית שכזה הרי שהגענו למצב שאסור לבנק לפעול כלל. אין בידיו של הבנק כלי פיננסי חוקי בדמות שיעור ריבית אחיד שמפורסם בידי המחוקק ונוגע להלוואות אלו, ולכן, לפי הסטנדרט המשפטי החל עליו כפי שפירטנו מעלה, אין הוא יכול לפעול והוא אינו יכול לגבות עמלת פירעון מוקדם כלל.

76. מכל מקום, בהיעדר פרסום של בנק ישראל בדבר גובה הריבית הממוצעת להלוואות שלא למטרות דיור, ממילא הבנק איננו יכול לפעול על-פי חלופה זו, ובטח שלא לקבוע על דעת עצמו להחיל במקום שיעור ריבית זה (שלא קיים) את הריבית הממוצעת על הלוואות לדיור, שכאמור הינה נמוכה יותר באופן משמעותי.

א(6) – תוצאת חריגתו של הבנק מהמתווה הקבוע בדין לגביית עמלת הפירעון המוקדם – השבת כל הכספים שנגבו שלא כדין:

77. כפי שהוסבר בהרחבה מעלה, מכוח מעמדו המשפטי המיוחד של הבנק, אין ביכולתו לגבות כספים אלא אם הותר לו לגבותם מכוח הוראת דין מפורשת.

78. עוד הסברנו כי דרך גביית עמלת הפירעון המוקדם על-ידי הבנק לא הותרה על-פי דין, ובכל מקרה היא מנוגדת לחלופות שבדין (כמפורט לעיל). עוד הראנו כי דרך גבייה זו מנוגדת לתכלית החוקית של הוראה 454 ושל צו הבנקאות, ואף עומדת בניגוד לתכלית הכלכלית העומדת בבסיסה של עמלת הפירעון המוקדם. **גבייה זו הינה גבייה אסורה לפי דין.**

79. **משכך הם פני הדברים, ברי שעל הבנק להשיב את כל גובה העמלה אותה גבה שלא כדין מלקוחותיו העסקיים שפרעו את הלוואותיהם בפירעון מוקדם, בקיזוז העמלה המגיעה לו לפי דין, ותוך שהוא פועל במסגרת אחד משלושת המתווים המותרים לו לפי חוק ונותן ללקוחותיו הסבר מפורט כיצד חושבה גובהה של עמלה זו.**

80. גבייה זו תהא מותרת רק מקום שבו הבנק יצליח להוכיח בצורה מדויקת מהי גובהה האמיתי של עמלת הפירעון המוקדם, תוך שהוא מראה מהו שיעור הריבית הנהוגה בבנק במועד הפירעון המוקדם. מקום שלא יהיה בידו של הבנק לעשות כן, הרי שיהא עליו להשיב את כלל הסכומים שנגבו מלקוחותיו אשר פרעו את הלוואתם שלא למטרות עסקיות בפירעון מוקדם.

81. עד כאן פרשנו את המסגרת הנורמטיבית החלה בעניינו. נפנה אפוא לפרישת המערכת העובדתית אשר הביאה להגשתה של תביעה זו, והבקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית.

פרק ב': הצדדים להליך

82. חברת דנקר בירגר בע"מ הינה חברה לייזום ופיתוח בתחום הנדל"ן (לעיל להלן: **"המבקשת"**).

83. בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, הינו "תאגיד בנקאי" כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 (לעיל ולהלן: **"המשיב"** או **"הבנק"**).

פרק ג': העובדות הנדרשות לצורך בירור התובענה

ג(1) – המבקשת מתקשרת בהסכמי הלוואה עם הבנק ומבקשת לפרוע הלוואות אלו

בפירעון מוקדם:

84. ביום 12.8.2002 נטלה המבקשה שתי הלוואות שונות שמספרן 5048131/67 ו-5513535/57, לרכישת נכס נדל"ן למטרות עסקיות, כל אחת מהן על סכום של 800,000 ש"ח. אין חולק כי שתי הלוואות אלו נכנסות בגדרי סעיף 2(ב) להוראה 454.

"3" - העתק מסמכי הלוואות מצורפים כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומנים "3א" ו-"3ב" בהתאמה.

85. ביום 1.6.2007 ביקשה המבקשת לפרוע את הלוואות אלו בפירעון מוקדם, ואכן, כך קרה.

86. אך כאשר מנכ"ל המבקשת, מר דניאל בירגר (להלן: "מר בירגר") בדק וחישב את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם, גילה הוא כי הוא נגבתה ביתר.

ג(2) – תגובתו של הבנק לבקשת המבקשת לחשב את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם

לפי הנוסחה הקבועה בהוראה 454:

87. המבקשת פנתה לבנק, בשני המקרים האמורים מעלה, וציינה בפניו כי אופן חישובה של עמלת הפירעון המוקדם הינו שלא כדין, וכי נגבו ממנה כספים ביתר.

"4" - מכתבה של המבקשת מיום 16.3.2008 מצורף כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומן "4".

88. לתדהמתה של המבקשת, הבנק קבע בתשובתו הקצרה והלקונית כי במקרה של פירעון מוקדם של הלוואות הננטלות מהבנק, החישוב נעשה לפי האמור בצו הבנקאות, זאת בשל קיומו של סעיף 2(ג) להוראה 454 אשר מתיר לו לעשות כן.

"5" - מכתבו של הבנק מיום 13.4.2008 מצורף כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומן "5".

89. מנכ"ל המבקשת, מר דניאל בירגר (להלן: "מר בירגר") לא הסתפק בתשובה זו ושוחח טלפונית עם מר רוני כתב, סמנכ"ל הבנק. גם במעמד שיחה זו קיבל מר בירגר את אותה התשובה מפקידי הבנק ומנהליו, היינו, כי במקרים מאין אלו, בשל העובדה שבחווה הלוואה נכתב כי ביכולתו של הבנק להחיל על פירעונה המקודם של הלוואה את הוראות צו הבנקאות, הרי שבחישוב גובהה של עמלת הפירעון המוקדם, נעשה שימוש מצידו של הבנק בשיעור הריבית הממוצע הנוגע להלוואות לדיוור.

90. חרף נסיונותיו של מר בירגר להעמיד את הבנק על טעותו החוקית, וניסיונותיו להסביר שחשיובה של עמלת הפירעון המוקדם נעשית שלא כדין ובניגוד לתכליתה הכלכלית, הרי שהבנק השיב את פניו ריקם.

"6" - מכתבו של מר בירגר מיום 22.8.2008 מצורף כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומן "6".

91. כאמור לעיל, דרך החלת צו הבנקאות בנסיבות אלו אינו יכול להיעשות בדרך בה נעשה, שעה שלא העמיד למבקשת הלוואה בריבית הממוצעת לדיו, ושעה שאין פרסום מצידו של המפקח מהו שיעור הריבית הממוצעת הנוגעת להלוואות עסקיות.

92. למעשה, הבנק מבין היטב כי הלקוח לא יכול לשאת ולתת עימו על תנאים אלו של הפירעון המוקדם כלל, זאת מכיוון שהנכס הממושכן מצוי בידיו. בכך, שכוח המיקוח בידו, אונס הבנק על לקוחותיו תנאים בלתי חוקיים בעליל, תוך שהוא חורג מהמותר לו לפי דין.

93. נציין, כי ביום 13.2.2011 קיימו הח"מ פגישה עם נציגי הבנק עו"ד אברהמי ומר טיבי (להלן: **"הנציגים"**). במסגרתה של פגישה זו היה על הבנק להציג בפני ב"כ המבקשת את דרך חישובן של עמלות הפירעון המוקדם שגבה ממנה. בפגישה זו אישרו הנציגים את טענותיה של המבקשת לפיהן הבנק, בעת פירעון מוקדם של הלוואות שלא לדיו, מחיל את צו הבנקאות בצורה שתוארה מעלה, היינו מתן הלוואה בריבית להלוואות עסקיות וחישוב עמלת הפירעון המוקדם באמצעות שימוש בשיעור הריבית הנוגעת להלוואות לדיו, תוך ציון כי בחלק מההלוואות מחיל הבנק את סעיף 2(ב) להוראה 454.

94. עוד ציינו הנציגים כי לו הייתה מפורסמת על-ידי המפקח ריבית ממוצעת להלוואות שאינן למטרות דיו, היו מחשבים הם את העמלה על-פי ריבית זו (ולא על-פי הריבית הממוצעת הנוגעת למטרות דיו שהינה נמוכה יותר).

95. לסיום, ציינו הנציגים כי בדרך פעולה זו, הרי שהם למעשה "מיטיבים" עם הלקוח העסקי הפורע את הלוואתו בפירעון מוקדם, זאת בשל העובדה שבעת חישוב עמלת הפירעון המוקדם, מחיל הבנק את סעיף 8 לצו הבנקאות אשר כותרתו "הפחתות". בעצם כך, לשיטתו של הבנק הרי שהלקוח משלם בסופו של יום עמלת פירעון מוקדם נמוכה יותר מאשר היה משלם אילו היה פועל הבנק לפי האמור בהוראה 454.

96. נציין כי במסגרת פגישה זו אף החלו הצדדים להעלות הצעות לפשרה בתיק, שהינן מטבע הדברים חסויות, ברם משא ומתן זה לא צלח.

97. בנסיבות אלו לא נותרה למבקשת הברירה אלא להגיש את תובענה ובקשה לאישור אלו.

ג(3) – הבנק מחתים את לקוחותיו על חוזה אחיד :

98. כפי שטענו מעלה, פעולותיו של הבנק עת הוא מחשב את עמלות הפירעון המוקדם בהלוואות שלא לדויר הינן פעולות שאסורות לו לפי דין.

99. למען הזהירות בלבד, ובמידה ותעלה מחלוקת פרשנית בדבר פרשנותה של המבקשת את הוראות החוק הרלוונטיות לעניינה של בקשה זו (שלא יכולה להתקיים כאמור לעיל), המבקשת תטען כי הבנק מחתים את לקוחותיו על הסכמים שהינם חוזים אחידים, עמוסי סעיפים ותתי סעיפים, שחלקם מהווים תניה מקפחת בחוזה אחיד.

100. בין עשרות הסעיפים, הטבלאות ודפי ההסבר המחולקים ללקוח בכל אימת שבא לחתום על הלוואה, מסתתר ב"תדריך ללווה טרם קבלת הלוואה" סעיף 2.ג.12 אשר קובע, בצורה לקונית, את אופן חישובה של עמלת הפירעון המוקדם, זאת כאמור, תוך הפניה ל"שיעור הריבית הממוצעת", ללא כל פירוש למה התכוון מנסח החוזה במושג זה.

"7" - "תדריך ללווה טרם קבלת הלוואה" מצורף כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומן "7".

101. ונוכיר, עד היום המפקח לא פירסם את שיעור הריבית הממוצעת להלוואות עסקיות, ועל-כן לא ניתן לפנות לריבית זו.

102. ככל שסעיפים אלו יעוררו מחלוקת פרשנית, הרי שיש לפרשם לרעת הבנק ולטובת הלקוח, הן לאור העובדה שהבנק הוא שניסת את ההסכם, והן לאור הגישה בפסיקה לפיה יש לפרש הסכמים אלו כנגד הבנק אשר מהווה "הצד החזק" לחוזה ונוכח חובת האמון והזהירות המוגברת החלה עליו. נפרט.

103. כפי שנקבע לא אחת בספרות ובפסיקה, מקום שבו עולה ספק בפרשנותו של חוזה המקים מערכת יחסים המושתת על פערי כוחות אינהרנטיים שבין הצדדים (דוגמת יחסי בנק-לקוח, מבטח-מבוטח וכדומה), היינו שצד אחד הוא הגורם המנסח את החוזה, ואילו על הצד השני לקבלו ככתבו וכלשונו, יש להפעיל את הכלל המשפטי של "פרשנות נגד המנסח" (לעניין זה ראו לדוגמא: דניאל פרדימן ונילי כהן, חוזים, כרך ג' 22, עמודים 281-280; ע"א 4651/95 בני סעיד מחמודה נ' המועצה המקומית עראבה, פ"ד(5) 81, 87; ע"א 1795/93 קרן הגמלאות של חברי אגד בע"מ נ' יעקב, פ"ד נא(5) 433; ע"א 1632/98 ארבוס נ' אברהם רובינשטיין ושות' – חברה קבלנית בע"מ, פ"ד נה(3) 913, 922).

104. יפים הם לעניינינו דבריו של הנשיא (בדימוס) ברק בע"א 1185/97 יורשי ומנהלי עיזבון המנוחה מילוגרם הינדה ז"ל נ' מרכז משען, פ"ד נב(4) 145, 160:

"הצד בעל השליטה על החוזה דאג להיטיב עם האינטרסים שלו עצמו. אין זה ראוי להעניק לו זכויות נוספות בדרך פרשנית".

105. משכך, הרי שבסוגייה דנא, גם לו לא הייתה מחלוקת פרשנית, וגם אם נתעלם מכך שהבנק אינו יכול בחוזה (מקפח) לשנות את הוראות החוק הקוגנטיות הקובעות מפורשות את הדרך היחידה בה הוא רשאי לחשב את גובהן של עמלות הפירעון המוקדם, הרי שגם פרשנות של ההסכם אינה מתירה לו לנהוג בדרך בה הוא נוהג.

106. אין בידי של הבנק אלא לפרש את ההסכם כך שעליו להחיל את שיעור הריבית הממוצעת החל בהלוואות שלא לדוור, זאת על-מנת שעמלת הפירעון המוקדם תצמצם את נזקיו האמיתיים, ולא תשמש לגביית כספים ביתר מלקוחותיו. זו הינה דרך הפרשנות היחידה היכולה להתאים להוראות הדין, וחזקה על מנסח ההסכם שלא התכוון ליצור חוזה בלתי חוקי.

ג(4) – הבנק מחלק דף הסבר ללווה שאינו עומד בתנאי הדין:

107. לפי הוראות סעיף 12 לצו הבנקאות, וסעיף 6 להוראה 454, על הבנק המלווה למסור ללווה "דף הסבר" אשר מפרט את משמעותו של סעיף 13 לפקודת הבנקאות, היינו את מצב הדברים המדוייק שיחול במקרים של פירעון מוקדם.

108. נשוב ונדגיש – דף הסבר זה אמור להחיל בחובו את האופציות המותרות לבנק בגבייה זו לפי דין. אשר על-כן, וכפי שנסביר מטה, דף ההסבר אינו עומד בתנאי הדין לא רק בשל העובדה שהוא אינו מפורט דיו לפי הדרישות הטכניות שלו, אלא גם מבחינה מהותית, מכיוון שכאמור הוא אינו מבהיר את הדרך בה הבנק נוהג בפועל, שהינה כאמור בניגוד לדין.

109. אמנם, המשיב מחלק ללווי דף הסבר, אך, כנראה שבכוונת מכוון, דף הסבר זה הינו לאקוני ביותר ומכיל בחובו במסגרת דברי ההסבר המיועדים לבאר את דרך הישובה של עמלת הפירעון המוקדם מושגים עלומים ובלתי מפורשים ללקוח ההדיוט כגון "ריבית עוגן" וכד'. בכך לא מגשים דף הסבר זה את הכוונה אשר עומדת ביסודו: הסבר מפורט ללקוח על מצב הדברים המפורש בו יעמוד לוה החפץ בפרוענה המוקדם של הלוואתו.

"8" - דף ההסבר שניתן למבקשת מצורף כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומן "8"

110. כך, לדוגמא, דף הסבר זה לא עומד בתנאי סעיף 12(ב)(1)(ג) ו-12(ב)(2)(א) לצו הבנקאות וסעיפים 6(3) ו-6(4) להוראה 454, בכך שאין הוא מסביר את משמעותו הכלכלית האמיתית של פירעון מוקדם של ההלוואה, תוך שימוש בדוגמא מספרית אשר תקל על הלווה להבין מה יהיה מהלך הדברים בעת הפירעון המוקדם. נחזור ונאמר שכוונתו של המחוקק שקבע את חובת מתן דף הסבר זה הייתה שיוסבר ויובהר ללווה, בצורה ברורה ונהירה, את כוונותיו של הבנק לגבות את העמלה ומה יהיה שיעורה.

111. הנה כי כן, במקום שיעמוד בחובות הגילוי הנאות המוטלות עליו לפי דין, בוחר המשיב לנקוט בדרך ההפוכה, ולעמעם את דרכי פעולתו במקרים של פירעון מוקדם של ההלוואה. דף

ההסבר אינו מציין בפני הלווה כשהריבית לצורך חישוב עמלת הפירעון המוקדם הינה הריבית הממוצעת הנוגעת לדיור.

112. במצב הדברים הראוי על הבנק היה להגיד ללקוח במילים אלו ממש: דע לך, אתה נכנס להלוואה מסוכנת שמתמחרת בשיעור ריבית גבוה, ובעת הפירעון המוקדם שלה (אם יתרחש) יהא עליך לספוג עמלת פירעון מוקדם שגובהה יחושב לפי שיעור הריבית המתאים להלוואות לדיור (מצב דברים שהוא כאמור אסור על-פי דין). כמובן, שנציג הבנק אינו יכול להגיד כלל את הדברים הללו, מכיוון שגם הוא עצמו יודע שהדבר אסור לו לפי דין.

113. עד כאן הובאה מערכת הנסיבות העובדתית אשר הביאה להגשתה של תובענה זו. כעת נפנה להצגתן של עילות התביעה אשר צמחו למבקשת כתוצאה מפעולות אלו של המשיב.

פרק ד': עילות התביעה

114. פעילותו של הבנק, כתאגיד בנקאי בישראל, מוסדרת בשורה של חיקוקים ראשיים וחיקוקי משנה, וביניהם: פקודת הבנקאות; חוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א – 1981; חוק הבנקאות; כללי הבנקאות; וקובץ הוראותיו של המפקח על הבנקאים ל"ניהול בנקאי תקין", המשקף את עמדת המפקח על הבנקים, לגבי הנורמות הנדרשות לניהול בנקאי תקין בתחומים שונים.

115. מכח חוקים והוראות אלה פועל הבנק, וגובה עמלות, בגין שירותים משירותים שונים, וכך גם באופן ספציפי, גובה הבנק עמלת פרעון מוקדם של הלוואה שאינה לדיור.

116. להלן יפורטו עילות התביעה הצומחות למבקשת מכוח גבייה אסורה זו, ומכוח הניסיונות לטשטשה:

ד(1) - גבייה ביתר של עמלות פירעון מוקדם שלא כדין:

117. כפי שפירטנו בהרחבה מעלה, הרי שצו הבנקאות והוראה 454 מטעמו של המפקח בנושא גביית עמלות הפירעון המוקדם, מתווים כללי גבייה מהם לא ניתן לחרוג, וחריגה מהם, כמוה כפעולה אשר אסורה לפי דין.

118. יש לציין כי הפרה זו של הוראת המפקח על הבנקים, מקימה עילת תביעה אזרחית כנגד הבנק, זאת בשל העובדה שיש בה להצביע על חוסר תום-לב, הפרת חובת הגילוי הנאות החלה על הבנק מכוח דין, ועל חריגה מסטנדרט של התנהגות ראויה (לעניין זה ראו לדוגמא: רות פלאטו-שנער, **דיני בנקאות – חובת האמון הבנקאית**, עמוד 200, והאסמכתאות המובאות שם בה"ש 7).

119. כפי שפירטנו בהרחבה מעלה, המשיב גבה מלקוחותיו אשר התקשרו עימו בחוזה הלוואה שלא למטרות דיור עמלות פירעון מוקדם ביתר, תוך שימוש בשיעורי ריבית אשר נוגעים להלוואות למטרות דיור בהחילו את צו הבנקאות על הלוואות אלו.

120. גביית עמלות הפירעון המוקדם תוך חריגה מהמתווה החוקי ותכליתו כפי שקבע המפקח על הבנקים, הינה גבייה ביתר שלא כדין, אשר כאמור אסורה היא במערכת היחסים שבין הבנק ללקוחותיו.

121. אי-לכך ובהתאם לזאת, ולאור העובדה שהמשיב שלשל לכיסו סכומי עתק ביתר, הרי שקמה חובה על הבנק להשיב את כל הכספים שנגבו ביתר ושלא כדין.

ד(2) - הטעייה ואי גילוי נאות לפי דיני הבנקאות:

122. המבקשת תטען, כי הבנק הפר את הוראות סעיפים 3, 5 ו-5א לחוק הבנקאות, שכותרתם "איסור הטעייה" ו- "גילוי נאות" בהתאמה. כמו-כן, המשיב הפר את סעיף 15(5) לכללי הבנקאות, והכול כמפורט מטה.

ד(2)א) - איסור הטעייה לפי סעיף 3 לחוק הבנקאות:

123. הלכה פסוקה היא, כי חובת איסור ההטעייה, המוטלת על הבנקים מכוח סעיף 3 לחוק הבנקאות, רחבה בהרבה מהיקף איסור ההטעייה בדיני החוזים הכלליים. הסיבה העיקרית למצב דברים זה היא העובדה שעל מערכת היחסים שבין הבנק ללקוח חלה חובת אמון מוגברת הנובעת מפערי הכוחות והאינפורמציה שעומדים בבסיסה של מערכת יחסים זו. (לעניין זה ראו לדוגמא: ע"א 1304/91 טפחות – בנק משכנתאות לישראל בע"מ נ' אלן ליפרט, פ"ד מז(3) 309, 326; ע"א 1570/92 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' פרופ' צבי ציגלר, פ"ד מט(1) 369, 387-386; ע"א 7451/96 אביבה אברהם נ' בנק מסד – סניף ראשון לציון, נג(2) 337, 351-350).

124. אחד הכלים העיקריים באמצעותו ביקש המחוקק להגשים את תכלית החוק, מצא את ביטויו בסעיף 3 לחוק, שתכליתו איסור הטעייה. תכלית זו מושגת באמצעות חובת גילוי עניינים מהותיים. כך, מונה המחוקק, לצד ובנוסף לעיקרון הכללי לפיו אסור לבנק לעשות דבר העלול להטעות לקוח בכל "עניין מהותי" ללקוח, לא פחות מתשעה עניינים אותם רואה כמהותיים.

125. בנסיבות המתוארת לעיל, אין ספק כי מעשי ומחדלי הבנק עלולים להטעות את הלקוח בקשר לכדאיות תנאי הלואאתו, כשפירעונה המוקדם מהווה חלק בלתי נפרד מתנאים אלו, ובכך הפר הוא שתי נורמות של גילוי פרטיים הנחשבים כפרטיים מהותיים ללקוח, הנקובים בסעיפים הקטנים של סעיף 3 לחוק הבנקאות.

126. סעיף 3 לחוק הבנקאות, הדין ב"איסור הטעייה", קובע כדלקמן:

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

...

(6) המחיר הרגיל או המקובל או המחיר שנדרש בעבר בעד השירות;

(7) חוות דעת מקצועית שניתנה לגבי טיב השירות או מהותו;

"...

127. כך, בהתנהלותו של המשיב הופרה הנורמה הקבועה בסעיף 3(6) לחוק הבנקאות. המבקשת תטען כי לפי הוראותיה של הוראה 454, ה"מחיר המקובל" על פירעונה המוקדם של הלוואה, היינו, התשלום המבוקש על עמלת היוון הפרשי הריביות במקרה של פירעון מוקדם, הינו ההפרש בין שיעור הריבית בהלוואה לשיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי ביום פירעונה, ולא ההפרש שבין שיעור הריבית בהלוואה לשיעור הריבית הממוצעת הנוגעת להלוואות למטרות דיור. בכך שלא הפנה המשיב את תשומת ליבה של המבקשת למחיר זה, הרי שמנע ממנה מידע מהותי, ופעל שלא כדין.

128. כך, גם אי-ציון מפורש של תנאי הפירעון המוקדם על כלל נפקויותיו הכלכליות עבור הלווה ב"דף ההסבר" המחולק עם חתימת הלוואה, מהווה הפרה של סעיף 3(6), בכך שהמשיב לא ציין מפורשות את "המחיר הנדרש" עבור השירות אותו הוא נותן ללקוחו, כמו-גם לאיזה שיעור של ריבית ממוצעת הוא מתכוון בדפי הלוואה והסבר המחולקים ללקוח.

129. גם הכלל הקבוע בסעיף 3(7) לחוק הבנקאות הופר, כשבמקרה זה, אי-ציונה של העובדה שהמפקח הוציא ופרסם את הוראה 454 בדיוק למקרים כגון דא, היינו למצבים בהם יש לחשב את גובה עמלת הפירעון המוקדם ללווה שנקשר בחוזה הלוואה למטרה שאינה מטרת דיור, והעלמת מלוא אפשרויות חישוב עמלת היוון הפרשי הריבית, מנע המשיב מן המבקשת, ומלווים אחרים, מידע מהותי.

130. למותר לציין, כי אין כל נפקות לשאלה האם הלקוח הלווה מן הבנק הוא "לקוח מתחוכם" או "לקוח פשוט". על הבנק חלה, מכוח מעמדו, החובה לגלות, להסביר ולפרוט בפני כל לקוח באשר הוא את כלל האופציות העומדות בפניו לפרוטי פרוטות. במצב דברים זה, כשכל המידע בידיו של הלקוח, יוכל הוא לקחת את ההחלטה המושכלת עבורו, ולא את ההחלטה המשתלמת ביותר מבחינה כלכלית עבור הבנק, ובפרט שמדובר בהחלטה לא חוקית שלא גולתה מראש כנדרש.

ד(2)(ב) - אי גילוי נאות לפי סעיף 5 לחוק הבנקאות:

131. אם נמשיך ונפסע בטרקלינו של חוק הבנקאות רק פסע קל, ניתקל בסעיפים 5(א)(1) ו- 5 לחוק הבנקאות, שעניינם "גילוי נאות", והם קובעים כדלקמן:

"5. (א) הנגיד רשאי, לאחר התייעצות עם הועדה המייעצת ובאישור שר האוצר, לקבוע בכללים חובה על תאגידי בנקאיים, לפי הפירוט והדרך שנקבעו בהם:

(1) לגלות ללקוחותיהם כל פרט מהותי לגבי תכנון, היקפו, תנאיו ומחירו של שירות שהם נותנים והסיכונים הכרוכים בו;

א.א5 (א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5, תאגיד בנקאי ימסור ללקוחותיו מידע בכתב על סכומי העמלות או על שיעור העמלות שהוא גובה בעד כל שירות שנתן ללקוח. [ההדגשות אינן במקור – הח"מ].

132. אין ספק, כי במעשיו אלו המתוארים לעיל, הפר הבנק את הוראות סעיפים 5 ו-5א לחוק הבנקאות, בשל כך שלא יידע בצורה מפורשת את לקוחותיו בדבר הסיכון הגלום עבורם בשעה שיפרעו את הלוואותיהם פירעון מוקדם; מהי מהותה של עמלה זו; מה שיעוריה; מהו הסכום שייגבה מן הלקוח; ודרך חישוב העמלה.

ד(2)(ג) - אי גילוי נאות לפי כללי הבנקאות:

133. לא רק בכך חטא הבנק, אלא גם בהפרתו של סעיף 15(5) לכללי הבנקאות אשר לשונו מצווה על הבנק כך:

"15. בהסכם למתן אשראי לזמן קצוב, או במסמכי ההשלמה, יציין התאגיד הבנקאי את הפרטים הבאים:

...

(5) האם יש אפשרות לפירעון מוקדם של ההלוואה, ואם כן - תנאי הפירעון המוקדם, במידה שהם ידועים במועד חתימת ההסכם;

"...

134. כפי שפירטנו בהרחבה מעלה, הרי שתנאי הפירעון המוקדם כדברם ולשונום לא הובאו בפניה של המבקשת. אין כל מחלוקת כי תנאי הפירעון המוקדם ידועים גם ידועים לבנק כשהוא מחתים את לקוחותיו על הסכם הלוואה. משלא פרש הוא את תנאים אלו במלואם בפני המבקשת, הרי שהפר הוא את הנורמה הקבועה בסעיף 15(5) שהובא מעלה.

135. לא זו אף זו. תנאי הפירעון המוקדם לפי הוראה 454 היו ידועים לבנק, מיום פרסומה של ההוראה ביום 30.1.2003. בכך שלא הפנה הבנק את תשומת ליבם של הלווים לתנאי פירעון מוקדם אלו, הרי שגם בכך הפר הוא את החובה האמורה בסעיף 15(5) שלעיל.

ד(2)(ד) - אי גילוי נאות לפי צו הבנקאות והוראה 454:

136. כפי שהוסבר בפרק ג' לעיל, על הבנק חלה חובה מכוח דין לחלק ללוויו דפי הסבר מפורטים. חובה זו קמה מכוח סעיפים 12(ב)(1)(ג) ו-12(ב)(2)(א) לצו הבנקאות וסעיפים 6(3) ו-6(4) להוראה 454.

137. הבנק מפר את הוראות אלו בכך שהוא מחלק דף הסבר לקוני שאין בו את מלוא המידע הנדרש. בכך, מחטיא דף ההסבר את תכליתו העיקרית, והיא מתן מידע מלא ומקיף ללווה.

138. אשר על כן, הבנק מפר את חובתו לפי דין, ובכך מקים עילת תביעה טובה נוספת למבקשת, ולשאר חברי הקבוצה.

ד(3) - הפרת חובה חקוקה :

139. המבקשת תטען, כי הפרת הוראות סעיפים 3, 5 ו-5א לחוק הבנקאות, עולים כדי עוולת הפרת חובה חקוקה על ידי הבנק, כאמור בסעיף 63 לפקודת הנוזיקין [נוסח חדש].

140. בפעולותיו המתוארות מעלה, עבר הבנק על הוראות סעיף 13 לפקודת הבנקאות שקובע שאסור לגבות עמלת פירעון מוקדם אלא לפי האמור בו. וזוהי לשונו של הסעיף:

י'13. (א) 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. " [ההדגשה אינה במקור – הח"מ].

141. כאמור מעלה, הבנק חורג מהאמור בסעיף 13(א)(2) עת הוא מחשב את עמלת הפירעון המוקדם, כיוון שגובהה של עמלה זו אינו מחושב לפי התנאים אותם קבע המפקח על הבנקים.

142. זאת ועוד. הבנק לא קיים את החובה, שהוטלה עליו בהתאם לחיקוקים המפורטים לעיל, הקובעים כי אסור לבנק לעשות דבר **העלול** להטעות את לקוחותיו בכל עניין מהותי, שעניינו מתן שירות ללקוח; שהבנק אמור לאפשר ללקוח אפשרות ניוו בין התאגידים הבנקאיים; ושאסור לבנק לגבות עמלות פירעון מוקדם מופרזות שלא כדין.

143. אין ספק כי **חיקוקים אלה נועדו להגן על לקוחותיו של הבנק**, כדוגמת המבקשת, בדיוק מפני סוג זה של התנהגות – גביית כספים שלא כדין, ביתר, בעבור הלוואות שניתנו על ידי הבנק, ללא הסכמת הלקוח וללא ידיעתו באשר לדרך חישוב העמלה הקבועה בהוראה 454, ולמצער, תוך הטעיית קהל לקוחותיו של הבנק.

144. כך, גם אין ספק, כי **הכספים שגבה הבנק שלא כדין מלקוחותיו, מהווים בדיוק את סוג הנזק שאותו התכוון החיקוק למנוע**.

145. לפיכך, הפרת הוראות החיקוקים המפורטים לעיל על ידי הבנק, באופן כה בוטה, באמצעות גביית כספים שלא כדין, בעבור עמלת פרעון מוקדם, מקימה חבות של הבנק בנוזיקין כלפי

המבקשת, ומזכה את המבקשת, ואת כל מי שייקבע כחלק מהגדרת הקבוצה, בפיצוי בגין הנזקים וחיובי היתר שנגרמו על ידי הבנק.

146. זאת ועוד. לא רק את הוראות החיקוקים המפורטים לעיל הפר הבנק.

147. הדרך בה גבה הבנק שלא כדין עשרות מיליוני שקלים מציבור לקוחותיו, ומהמבקשת בפרט, מהווה הפרה של חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, הקובע בסעיף 3 לחוק היסוד, כי **זכות הקניין של המבקשת (ושל שאר חברי הקבוצה) מהווה זכות יסוד על-חוקתית**, ועל כן, חל איסור לפגוע בזכות הקניין שלא כדין.

148. בנקודה זו יודגש, כי חוקי היסוד, ככלל, הם בגדר דבר חקיקה אשר נועד לטובתו של הפרט; ובפרט, אחת ממטרותיו של חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו היא, להגן על זכות הקניין של המבקשת. על כן, פגיעה בזכות היסוד החוקתית של המבקשת להגן על קניינו, גוררת אחריה אחריות בנזיקין של הבנק, בגין עוולת הפרת חובה חקוקה. (לעניין זה ראה לדוגמא: א' ברק, "זכויות אדם מוגנות והמשפט הפרטי", ספר קלינגהופר על המשפט הציבורי (תשנ"ג), עמ' 163).

ד(4) - עשיית עושר ולא במשפט:

149. המבקשת תטען, כי הבנק התעשר שלא כדין על חשבונה, בכך שגבה כספים שלא כדין ממנה, כמו גם מיתר לקוחות הבנק, אשר נטלו הלוואה שלא לצרכי דיור וביקשו לסלקה בפרעון מוקדם, וזאת לאור החלטת הבנק להימנע מהחלת הוראה 454 ככתבה וכלשונה על עמלות פרעון מוקדם להלוואות שאינן למטרות דיור.

150. בדרכו זו, העשיר הבנק את קופתו על גבם של לקוחותיו, שעה שגבה מהם עמלת פירעון מוקדם שלא כדין, ושסור היה לו לגבותה.

151. כמתואר בבקשה זו, הבנק גבה במהלך השנים עשרות מיליוני שקלים מחברי הקבוצה, שלא כדין, וכעת על הבנק להשיב כספים אלו לחברי הקבוצה, וזאת בהתאם לסעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט – 1979.

ד(5) - הפרת החובה לקיום מו"מ בתום לב, ולקיום החוזה בתום לב:

152. לא יכולה להיות שום מחלוקת כי, העובדות המפורטות לעיל מהוות אף חוסר תום לב מובהק של הבנק, הן בשל המשא ומתן לכריתתו של הסכם ההלוואה, והן בדרך קיומו של ההסכם.

153. בכך, הפר הבנק את החובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה, הקבועה בסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973.

154. זאת ועוד, כפי שצינו מעלה, בפגישה ביום 13.2.2011 אישרו הנציגים כי הבנק יודע היטב כי הוא פועל שלא כדין שעה שהוא מחיל את שיעור הריבית הממוצע הנוגע להלוואות לדיור

בשעת פירעונה המוקדם של הלוואה שלא לדיור כברירת מחדל, רק בשל העובדה שהמפקח לא מפרסם שיעור ריבית הנהוג בהלוואות עסקיות. גם דרך פעולה זו הינה אסורה, ובוודאי שמהווה חוסר תום לב מובהק.

155. משאלו הם פני הדברים, חוסר תום הלב של הבנק בניהול המשא ומתן שקדם לכריתת הסכם ההתקשרות, על כלל סעיפיו ונספחיו, כמו קיומו של החוזה בחוסר תום לב, מקנה למבקשת זכות לסעד של פיצוי כספי, בגובה סכום הנזקים שנגרמו לה, כתוצאה מחוסר תום הלב מצד הבנק.

פרק ה': התקיימות הקריטריונים לאישור התובענה כייצוגית על ידי בית המשפט

הנכבד, בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות

156. חוק תובענות ייצוגיות קובע הסדר כללי ואחיד להגשת תובענות ייצוגיות במשפט הישראלי, בכל עילת תביעה, תוך הסרת הגבלות לא רצויות על היקף העילות בהן ניתן היה להגיש תובענה ייצוגית טרם חקיקתו, ואיחוד ההסדרים הנוהגים לגבי ניהול תובענה ייצוגית להסדר אחד, שיחול על כל התביעות הייצוגיות. חוק זה ביטל את ההסדרים הספציפיים, שהיו קיימים בחוקים השונים, טרם חקיקתו.

להתייחסות ולניתוח מעמיק של מטרות חוק תובענות ייצוגיות והצורך בו, ראה הצעת חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ה – 2005, מיום 26 ביולי 2005, עמ' 232; וכן ראה תזכיר חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ה – 2005.

157. לפיכך, תובענה זו מוגשת בהתאם להוראותיו ודרישותיו של חוק תובענות ייצוגיות.

158. המבקשת תטען, כי תובענה זו עומדת בכל הקריטריונים המנויים בחוק תובענות ייצוגיות, לצורך הגשת בקשה לאישור תובענה ייצוגית, ולצורך אישור התובענה כייצוגית על ידי בית המשפט הנכבד, כמפורט להלן.

ה(1) - המבקשת רשאית להגיש בקשה לאישור תובענה ייצוגית:

159. סעיף 4(א) לחוק תובענות ייצוגיות קובע מי רשאי להגיש בקשה לאישור תובענה ייצוגית.

160. הסעיף הרלוונטי לתובענה שלפנינו הינו סעיף 4(א)(1), הקובע כך:

“(א) אלה רשאים להגיש לבית המשפט בקשה לאישור תובענה ייצוגית כמפורט להלן:

(1) אדם שיש לו עילה בתביעה או בעניין כאמור בסעיף 3(א), המעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל החברים הנמנים עם קבוצת בני אדם – בשם אותה קבוצה.”

161. סעיף 4(ב)(1) לחוק תובענות ייצוגיות מוסיף וקובע, כי כאשר אחד מיסודות העילה הוא נזק, די בכך שמגיש הבקשה לאישור התובענה הייצוגית יראה כי לכאורה נגרם לו נזק. ובלשון הסעיף:

”לעניין 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.”

162. בהתאם לאמור בסעיפים 4(א)(1) ו- 4(ב)(1) לחוק תובענות ייצוגיות, על מנת להיות רשאי להגיש בקשה לאישור תובענה ייצוגית, על המבקשת לעמוד בשלושה תנאים מצטברים:

162.1. קיומה של עילת תביעה שאחד מיסודותיה הוא נזק, תוך שהמבקשת מראה כי לכאורה נגרם לה נזק.

162.2. עילת התביעה האמורה נכנסת בגדרי סעיף 3(א) לחוק תובענות ייצוגיות.

162.3. התביעה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט, המשותפות לכלל חברי קבוצת התובעים.

להלן, המבקשת תראה, כי היא עומדת בשלושת התנאים המצטברים, בהם נדרש לעמוד תובע, המבקש להגיש לבית המשפט בקשה לאישור תובענה ייצוגית.

ה(1)(א) - המבקשת הוכיחה קיומה של עילת תביעה שאחד מיסודותיה הוא נזק, תוך שהמבקשת הראתה כי לכאורה נגרם לה נזק:

163. כפי שפורט בהרחבה בבקשה זו, המבקשת הוכיחה, כי הגבייה האסורה שביצע הבנק מהמבקשת, כמו גם מיתר לקוחותיו, אשר לוו ממנו הלוואות לצרכים שאינם לדיור, וניסיונו של הבנק לטשטש גבייה אסורה זו, מקימה מספר עילות תביעה כנגד הבנק.

164. כאמור, גבייה אסורה זו מהווה הפרה של הסכם ההתקשרות ושל החיקוקים הספציפיים שיוחדו לפעולותיהם של תאגידים בנקאיים בישראל, וכן הפרה של הוראות חוק החוזים, פקודת הנזיקין, וחוק עשיית עושר ולא במשפט.

165. בנוסף, הוכיחה המבקשת כי לכאורה נגרם לה נזק, המתבטא בגבייה האסורה, ביתר, של עמלת הפרעון המוקדם על ידי הבנק וזאת בסך של לפחות 42,073 ש"ח (בגין הלוואה מספר 5048131/67), וכי על הבנק להשיב למבקשת (כמו גם ליתר לקוחותיו, אשר לוו ממנו הלוואות לצרכים שלא לדיור ונגבתה מהם עמלת פירעון מוקדם ביתר בשבע השנים האחרונות) את הכספים שנגבו ממנה שלא כדין, לרבות הפרשי ריבית והצמדה כדין, החל ממועד גביית היתר ועד למועד התשלום.

ה(1)(ב) - תביעה זו הינה תביעה שניתן להגיש בה בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בהתאם לסעיף 3(א) לחוק תובענות ייצוגיות :

166. סעיף 3 לחוק תובענות ייצוגיות, שכותרתו: "הגשת תובענה ייצוגית", קובע כך:

"(א) לא תוגש תובענה ייצוגית אלא בתביעה כמפורט בתוספת השנייה או בעניין שנקבע בהוראת חוק מפורשת כי ניתן להגיש בו תובענה ייצוגית;

...

(ב) הגשת תובענה ייצוגית טעונה אישור בית המשפט, ויחולו על הגשתה וניהולה ההוראות לפי חוק זה."

167. התוספת השנייה לחוק תובענות ייצוגיות מונה אחד עשר סוגי תביעות, שבעניינם ניתן להגיש בקשה לאישור תובענה ייצוגית.

168. תביעה זו נכנסת בגדרי אותן תביעות, שבעניינן ניתן להגיש בקשה לאישור תובענה ייצוגית, שכן התביעה מקיימת את האמור בסעיף 3 לתוספת השנייה לחוק תובענות ייצוגיות, הקובע:

"תביעה נגד תאגיד בנקאי, בקשר לעניין שבינו לבין לקוח, בין אם התקשרו בעסקה ובין אם לאו."

169. סעיף 1 לחוק הבנקאות (רישוי), מגדיר תאגיד בנקאי כך:

"תאגיד בנקאי – בנק, בנק חוץ, בנק למשכנתאות, בנק למימון השקעות, בנק לקידום עסקים, מוסד כספי או חברת שירותים משותפת"

170. בהתאם, מהווה הבנק "תאגיד בנקאי", כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), ואילו המבקשת מהווה "לקוח" של הבנק.

171. תביעה זו עוסקת "בעניין" שבין הבנק ובין המבקשת, ובענייננו – הצדדים אף התקשרו "בעסקה" לאספקת שירותים, מהסוג אותם נוהג הבנק להעניק ללקוחותיו דרך קבע בעיסוקו, היא הלוואה שלא למטרות דיור.

172. לא למותר לציין כי הפרתה של הוראה 454 על-ידי בנק כלפי לווה במקרים של גביית יתר של עמלת פירעון מוקדם כבר הקימה בעבר עילה לאישור תובענה כייצוגית (לעניין זה ראה: ת.א. 2370/02 לידיה רחמן נוני נ' בנק לאומי לישראל בע"מ [פורסם בנבו], ניתן ביום 6.5.2008).

173. בהתאם, נכנסת תביעה זו בגדרי סעיף 3 לתוספת השניה לחוק תובענות ייצוגיות.

ה(1)ג) - תביעה זו מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט, המשותפות לכלל חברי קבוצת התובעים :

174. כאמור, המערכת העובדתית העומדת בבסיס תביעה זו, הינה גביית עמלות שלא כדין מלקוחות הבנק על פי חישוב אחיד שנעשה לכלל הלקוחות. ככל שיתברר כשהדרך בה פעל הבנק מנוגדת לדין (כטענת המבקשת) ברי שקביעה זו נכונה לכלל חברי הקבוצה כהגדרתה להלן.

175. עמלת הפירעון המוקדם אותה גובה הבנק מלקוחותיו חושב לפי שיעור הריבית הנקוב בצו הבנקאות הנוגע להלוואת למטרות דיור, ולא לפי השיעור הנקוב בהוראה 454 או שיעור הריבית הממוצע להלוואת שלא לדיור. חישוב אסור זה של עמלת הפירעון המוקדם הוא זהה לכלל חברי הקבוצה, ולכן – ברי, כי תובענה זו מעוררת שאלות מהותיות של עובדה, המשותפות לכלל חברי הקבוצה.

176. כך גם מובן, כי המחלוקות המשפטיות המתעוררות בתובענה זו, זהות לכלל חברי הקבוצה.

177. במידה ובית המשפט הנכבד יכריע, כי הבנק בהתנהלותו אכן גבה כספים ביתר באמצעות שימוש בשיעורי ריבית שונים שלא למטרות הלוואה דומות ו/או כי אופן חישוב עמלת הפירעון המוקדם על ידי הבנק הינו אסור ומנוגד לדין, יידרש בית המשפט הנכבד לשאלה, האם הבנק חייב להשיב לכלל חברי הקבוצה את הסכומים שנגבו מהם שלא כדין.

178. לפיכך, ברור כי הן השאלות העובדתיות המהותיות והן השאלות המשפטיות המהותיות העומדות בבסיס תביעה זו, משותפות לכלל חברי הקבוצה.

ה(2). בית המשפט הנכבד רשאי לאשר תביעה זו כייצוגית :

179. טרם חקיקתו של חוק תובענות ייצוגיות, נקבעה שורה ארוכה של תנאים ודרישות, בהם נדרש לעמוד תובע, אשר ביקש מבית המשפט לאשר את תביעתו כתובענה ייצוגית. תנאים ודרישות אלה היו פרי ההסדרים הספציפיים להגשת תובענה ייצוגית שנקבעו בחיקוקים השונים, ופרי פרשנות חיקוקים אלה על ידי בתי המשפט.

180. עם חקיקתו של חוק תובענות ייצוגיות, בוטלו ההסדרים הספציפיים שנקבעו בחיקוקים השונים (וכך גם הדרישות שנוגדו מכוחם), והקרטריונים לאישור תובענה ייצוגית על ידי בית משפט עוגנו בהסדר אחיד, בסעיף 8(א) לחוק תובענות ייצוגיות, הקובע כך :

”(א) 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 העניין;

3. קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בדרך הולמת; הנתבע לא רשאי לערער או לבקש לערער על החלטה בעניין זה;

4. קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בתום לב.

180.1. תובענה זו מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט, המשותפות לכלל חברי

הקבוצה:

תובענה זו עוסקת בעילות התביעה שצמחו למבקשת כלפי הבנק, בגין כספים שגבה הבנק שלא כדין מהמבקשת, לאחר שהמבקשת התקשרה עמו בחוזה הלוואה שלא למטרות דיור.

כפי שפורט בהרחבה לעיל, המערכת העובדתית המהותית העומדת בבסיס תובענה זו, קרי – הדרך שבה מחשב הבנק את עמלת הפירעון המוקדם, תעריפון העמלות, הוראות חוקי הבנקאות שנחקקו בנושא, אופי השירותים שניתנו, הפעולה שלגביה החליט הבנק לגבות, שלא כדין סכומי כסף מהמבקשת ומכלל חברי הקבוצה, ומדיניותו של הבנק כלפי לקוחותיו, זהה לכלל חברי הקבוצה.

כך גם הובהר בהרחבה לעיל, כי השאלות המשפטיות המהותיות המתעוררות בתובענה זו, שעיקרן שאלת המקור החוקי לפיו ייקבע שיעור הריבית אשר יהווה הבסיס לחישוב גובה עמלת הפרעון המוקדם, אשר הביא למצב בו הבנק גבה שלא כדין סכומי כסף ביתר מכלל חברי הקבוצה, ושאלת חובתו של הבנק להשיב לכלל חברי הקבוצה את הסכומים שנגבו מהם שלא כדין, משותפות אף הן לכלל חברי הקבוצה.

180.2. קיימת אפשרות סבירה שהשאלות המהותיות של עובדה או משפט, המשותפות לכלל

חברי הקבוצה, יוכרעו בתובענה זו לטובת הקבוצה:

כאמור, תנאי זה קובע, כי כל שעל בית המשפט הנכבד להשתכנע, בשלב הנוכחי (משמע – בשלב אישור התביעה כתביעה ייצוגית) הוא, כי קיימת אפשרות סבירה, שהמחלוקות תוכרענה לטובת המבקשת והקבוצה.

המבקשת שבה ומפנה את בית המשפט הנכבד לאמור לעיל, ולהוראות החוק המפורשות מהן עולה, כי הבנק גבה עמלות פירעון מוקדם שלא כדין וביצעו גביה אסורה תוך ועשיית שימוש בשיעור הריבית הנוגע להלוואות למטרות דיור ולא בזה הנקוב בהוראה 454, וזאת בניגוד לדין ולתכלית הטמונה בגבייתה של עמלה זו.

לפיכך, קיימות אפשרות סבירה (ולדעת המבקשת, אף למעלה מכך), כי בית המשפט הנכבד יכריע לטובת חברי הקבוצה, ויורה לבנק להשיב את הסכומים שגבה שלא כדין.

180.3. תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין:

התובענה הייצוגית היא כלי חשוב להגברת האכיפה של זכויות, שלגביהן התביעה הפרטנית אינה הליך יעיל ומעשי, ובכלל זה תביעות שסכומן זניח לעומת עלות התביעה. יתרה מכך, לתובענה הייצוגית נודע תפקיד מהותי בתחום הצרכנות, והיא מהווה כלי מרכזי למימוש זכויותיו של ציבור גדול, הנפגע ממעשה של תאגיד חזק, המרכז בידיו כוח רב.

בנקודה זו, יפים דבריה של כב' השופטת שטרסברג – כהן, בע"א 2967/95 מגן וקשת בע"מ נ' טמפו תעשיות בירה בע"מ, פ"ד נא(2) 312, 322:

"...לתובענה הייצוגית משמעות כלכלית וחברתית גדולה ביותר. היא נועדה לאפשר לאדם אחד או לקבוצת אנשים, שנזקו של כל אחד מהם קטן יחסית, לתבוע בשם כל הנפגעים האנונימיים... יש בה כדי להגן על אינטרס היחיד שנפגע ואינו טורח להגיש תביעה; יש בה אינטרס ציבורי לאכיפת הוראות החוק שבגדרו באה התובענה הייצוגית; יש לה ערך מרתייע בפני הפרת החוק... יש בה חסכון במשאבים ומניעת ריבוי תביעות..."

המבקשת סבורה כי במקרה שלפנינו, לא יכולה להיות כל מחלוקת בדבר התאמת תביעה זו להתברר בדרך של תובענה ייצוגית.

על פי הנתונים המצויים בידי המבקשת, ולאור האמור בבקשה זו, נראה כי גודל הקבוצה הרלוונטי הוא עצום.

יודגש, כי הנתונים המדויקים בכל הנוגע להיקף הלקוחות אשר התקשרו בחווי הלואה שאינם למטרות דיור עם הבנק מצויים בידי הבנק, והוא יתבקש לחשפם במסגרת הליך משפטי זה.

כשם שגודל הקבוצה שייצוגה מתבקש עצום, כך הסכומים שנגבו שלא כדין מכל אחד מחברי הקבוצה נמוכים, באופן יחסי. כאמור, המבקשת מניחה, כי בממוצע גבה הבנק שלא כדין עשרות אלפים בודדים של שקלים על כל מקרה של פרעון מוקדם של חוזה הלואה, הכל בהתאם להיקף ההלוואה ואופי פרישתה. לפיכך, גביית הכספים שלא כדין מכל לקוח הסתכמה בגביה אסורה של אלפי שקלים, במקרה של לקוח אשר התקשר בחוזה הלואה לסכום נמוך, ועולה לכדי סכום של עשרות אלפי שקלים, במקרה של לקוח, אשר התקשר בחוזה הלואה לסכום גבוה.

בנסיבות אלה, המבקשת סבורה כי מקום בו מדובר בציבור גדול, המונה עשרות אלפי לקוחות שנפגעו על ידי הבנק, וכאשר ברור, כי אין סיכוי שאדם זה או אחר יוכל להביא את המחלוקות המתעוררות בתביעה זו לידי בירור משפטי, אלא בדרך של תובענה ייצוגית (ולו בשל הנזק הקטן יחסית שנגרם לכל אחד מחברי הקבוצה, אשר אינו מצדיק, כשלעצמו, הליך משפטי ארוך וסבוך כנגד הבנק), ברור כי תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת (ולמעשה – הדרך היחידה) לבירור והכרעה במחלוקות המתעוררות בתביעה זו, ולהשבת הכספים אשר נגבו על ידי הבנק שלא כדין, לידי חברי הקבוצה.

לעניין זה נוסף כי לקוחות עסקיים של הבנק (שאינם מצויים עימו בסכסוך משפטי) חוששים עד מאוד מלהגיש תביעה כנגד הבנק, מחשש שהדבר יפגע בהם. הח"מ יכולים להעיד על כך באופן אישי שהם יודעים על מספר רב של מקרים בהם לקוחות עסקיים אינם מגישים תביעות טובות נגד בנקים, אך בהחלט מעוניינים שגורם אחר יגיש תביעה בשמם.

180.4. קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בדרך הולמת:

המבקשת משוכנעת כי היא, כצרכנית ישרה והגונה, ובאי כוחה, המנוסים בניהולן של תובענות ייצוגיות, ואשר ניהלו תובענות ייצוגיות בהצלחה לא מבוטלת, תוך שמירה קפדנית על טובתם של חברי הקבוצה, ידאגו לנהל את ההליך בדרך הולמת ולטובת חברי הקבוצה.

180.5. קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בתום לב:

הדין קובע, כי שאלת תום הלב, כבסיס לאישור תובענה ייצוגית, כרוכה בהתנהגות המבקשת, ודי בהתנהגות סבירה לעניין זה. יתרה מכך, הפסיקה מדגישה, כי כדי לטעון כנגד תום הלב של המבקשת, על המתגונן מפני אישורה של תובענה ייצוגית להוכיח, כי המבקשת מונעת ממניעים פסולים, כדוגמת היותו שלוח של מתחרה.

במקרה שלפנינו, המבקשת הינה לקוחה מן השורה של הבנק, ולאורך השנים לא הייתה בינה ובין הבנק כל מחלוקות משפטיות ו/או טרום משפטיות, וזאת מלבד טענותיה כנגד הבנק, אשר פורטו במסגרת בקשה זו.

בהתאם, המבקשת טען כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל על ידו בתום לב, תוך הקפדה על יושרה והגינות.

פרק ו': הגדרת הקבוצה:

181. הסמכות להגדיר את קבוצת התובעים הפוטנציאליים, אשר ייצוגם מתבקש על ידי המבקשת, מסורה לבית המשפט הנכבד, וזאת בהתאם לסעיף 10(א) לחוק תובענות ייצוגיות, הקובע כך:

"אישור בית המשפט תובענה ייצוגית, יגדיר בהחלטתו את הקבוצה שבשמה תנוהל התובענה; לא ייכלל בקבוצה אדם

שעילת תביעתו נוצרה לאחר המועד שבו אושרה התובענה הייצוגית כאמור.

182. המבקשת מציעה, כי במקרה זה, תוגדר קבוצת התובעים שבשמה תנוהל התובענה, כך:

"כל לקוח של בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, אשר התקשר בחוזה הלוואה למטרות שאינן דיור, ביקש לפרוע את הלוואתו בפירעון מוקדם, וחוייב שלא כדין בעמלת פירעון מוקדם, ובפרט אלו אשר עמלת הפירעון המוקדם בעניינם חושבה לפי שיעור הריבית הממוצעת במשק הנוגעת להלוואה למטרות דיור ולא לפי הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי כאמור בהוראה 454, בשבע השנים האחרונות, ועד למועד הגשת תובענה זו".

183. מובן, כי המבקשת תקבל ותייצג כל הגדרה אחרת, מצומצמת או רחבה יותר, בהתאם להחלטתו של בית המשפט הנכבד.

פרק ז': הנזקים שנגרמו למבקשת ולשאר חברי הקבוצה:

184. כעת נפנה להצגתו של הנזק אשר נגרם למבקשת (ולקבוצה ככללותה כנגזרת מנזק זה) בדמות גביית היתר מצידו של הבנק.

185. בשלב זה אין אנו יכולים לציין במפורש או לחשב באופן מדויק את הנזק שנגרם למבקשת בגין גביית עמלת הפירעון המוקדם ביתר בקשר עם כל ההלוואות, וזאת מאחר ועדיין איננו יודעים במדויק את הדרך בה חישב הבנק את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם ביחס להלוואות אלו. את זאת נדע רק לאחר שהבנק יעביר לידי המבקשת את מלוא המידע הנחוץ לשם כך ויבהיר את הדרך בה חישב את גובהן של עמלות אלו.

186. יחד עם זאת, לגבי הלוואה מספר 5048131/67, בה ברור כי הבנק לא היה רשאי לגבות עמלת פירעון מוקדם כלל, המבקשת יכולה לחשב את הנזק שנגרם לה כתוצאה מגבייה אסורה זו.

187. משכך, המבקשת שומרת על זכותה לתקן את כתב התביעה וגם את בקשתה זו, לאחר שיימסרו לה הנתונים הנדרשים. יחד עם זאת, די בנזק שנגרם למבקשת בעניין הלוואה מספר 5048131/67, על-מנת להקים לה עילת תביעה טובה, שדי בה לשם אישורה של תביעה זו כתובענה ייצוגית כמפורט להלן.

188. בין שאר החובות המוטלות על הבנק, עליו גם לידע את לקוחותיו מהם שיעורי העמלות והריביות השונות שחלות בבנק.

189. במעמד הפירעון המוקדם, מסר הבנק למבקשת, לבקשתו של מר בירגר, דף שכותרתו "שיעורי הריבית בתוקף החל מיום 29.11.2005". לדברי הבנק, ריבית זו הייתה נהוגה לכל הפחות עד למועד פירעון הלוואה (היינו ליום 1.6.2007) כשבסעיף 3.1 לדף זה מופיע שיעור הריבית

הנהוג ב"הלוואות לרכישת נכסים מסחריים, לקבלנים ויזמים", היינו אותו סוג הלוואות אותן נטלה המבקשת מן הבנק.

"9" - העתק דף ההסבר אודות שיעורי הריבית החלים בבנק שניתן למבקשת מצורף כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומן "9".

190. משכך, כבר במעמד זה ידע הבנק את שיעור הריבית הנהוגה בבנק להלוואות שלא למטרות דיור, אך תחת זאת בחר לעשות שימוש בשיעור הריבית הממוצע הנוגע להלוואות דיור, ובכך לגבות ביתר כספים מלקוחותיו, גבייה שאסורה לו על-פי דין.

191. בסעיף 1.3.1 לדף האמור מעלה מצוין, כי הלוואות בריבית קבועה שננטלות לתקופה שבין 6 ל-20 שנים, נושאת ריבית נומינאלית של 6.45% לשנה. זוהי למעשה הריבית הנהוגה בבנק להלוואות מסוג זה.

192. כעת, נעשה שימוש בנתון זה על-מנת להציג את סך הגבייה ביתר שנעשתה בידי הבנק.

(ז)(1) – גביית היתר בהלוואה 5048131/67 :

193. הלוואה זו נלקחה בריבית משתנה, אשר הומרה לריבית קבועה שעמדה על שיעור של 5.54%.

"10" - העתק פלטי המידע אודות הלוואה 5048131/67 שניתן למבקשת מצורף כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומן "10".

194. כפי שהראנו מעלה, שיעור הריבית הנהוגה בהלוואות שלא למטרות דיור עמד על שיעור של 6.45%. משכך, בפירעונה המוקדם של הלוואה זו לא נגרם כל נזק לבנק (בשל העובדה ששיעור הריבית אותה נשאה ההלוואה היה נמוך מהשיעור של הריבית הנהוגה בבנק), ואסור היה לו לגבות לכתחילה את הכספים האמורים.

195. אשר על כן, על הבנק להשיב את 42,073 ש"ח אותם גבה שלא כדין מהמבקשת בהלוואה זו.

196. מובן שלסכומים אלו יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית החל מיום הפירעון המוקדם (יום 1.6.2007) ועד למועד השבתם בפועל על-ידי הבנק.

(ז)(2) – גביית היתר בהלוואה 5513535/57 :

197. כאמור לעיל, המבקשת סבורה כי נעשתה גבייה אסורה ביתר גם לגבי הלוואה זו.

198. הלוואה זו, אשר ננטלה לטובת ליווי פיננסי לבניית נכס נדל"ן, ננטלה במועדים שונים, וביחידות נפרדות.

"11" - העתק פלטי המידע אודות הלוואה 5513535/57 שניתן למבקשת מצורף כנספח לתצהיר המצורף לתביעה זו ומסומן "11".

199. נכון לכתיבת שורות אלו, אין בידיה של המבקשת את הכלים לחשב את היקף הגבייה ביתר המדוייק אשר נעשה בידי הבנק בהלוואה זו, זאת כיוון שאין בידיה את נוסחת החישוב לחישוב עמלת הפירעון המוקדם, המצויה בידיו של הבנק.
200. סכום גבייה ביתר זה יובהר עת יגיעו הנתונים הרלוונטים מידי הבנק במסגרת ההליך, והמבקשת שומרת על זכותה לתקן את כתב התביעה והסכום הנקוב בו, בהתאם לשינויים שינבעו ממסירת נתונים אלו.
201. זה המקום לציין, כי בשלב זה גם אין בידי המבקשת את הכלים לבירור הפרטים המדויקים אודות כלל חברי הקבוצה והסכומים השונים אותם גבה הבנק שלא כדין.
202. סכום התביעה יתברר לאחר שיגולו על ידי הבנק הנתונים האמיתיים בגין עמלות הפירעון המוקדם שגבה שלא כדין מלקוחותיו. נתונים אלו מצויים בידי הבנק ובידו בלבד והם יכולים להיות מסופקים על ידי הבנק בקלות רבה. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות למשיב גלותם למבקשת.
203. לאור נחיתותה האינפורמטיבית המובנית של המבקשת ביחס לבנק, שומרת המבקשת על זכותה לשנות /או לתקן /או להוסיף על הנתונים המפורטים בבקשה זו, וכן בכתב התביעה המצורף לה.

פרק ח: הסעדים המתבקשים:

204. בהתאם לכל האמור בבקשה זו, בית המשפט הנכבד יתבקש לזמן את הבנק לדין, ולהורות כדלקמן:

204.1. לאשר למבקשת לנהל את התובענה כייצוגית בשם של חברי הקבוצה, כהגדרתה בבקשה זו.

204.2. להורות לבנק לגלות למבקשת מהו מספר הלקוחות שהתקשרו עימו בשבע השנים האחרונות ועד למועד הגשת תובענה זו בהלוואות שלא למטרות דיור, וחוייבו בעמלת פרעון מוקדם לפי שיעור הריבית הממוצע הנוגע להלוואות למטרות דיור, ולא לפי שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי או לפי שיעור הריבית הממוצע בהלוואות שלא לדיור.

204.3. להורות לבנק להעביר לידי המבקשת פירוט לגבי סכומי עמלות הפירעון המוקדם שנגבו שלא כדין מאותם לקוחות, במסגרת פרעון הלוואות אלו.

על הפירוט המבוקש להתייחס לכל פרק הזמן נשוא תביעה זה, משמע – מיום 23.2.2004 עד למועד הגשת תובענה זו.

204.4. לחייב את הבנק לפצות את חברי הקבוצה, בסכום הנוזקים שנגרמו להם כתוצאה ממעשיו ואו מחדליו, תוך שהבנק משיב לחברי הקבוצה את כל הכספים שנגבו מהם שלא כדין, כאשר סכומים אלה צמודים למדד יוקר המחיה ונושאים ריבית מקסימאלית כדין, החל מיום נטילתם ועד ליום השבתם.

204.5. להורות על פסיקת כל סעד אחר לטובת חברי הקבוצה, כפי שימצא בית המשפט הנכבד לנכון לעשות בנסיבות העניין.

204.6. כן יתבקש בית המשפט הנכבד לעשות שימוש בסמכות שהוענקה לו מכוח סעיף 22 לחוק תובענות ייצוגיות, ולפסוק, כי הבנק יפצה את המבקשת על מאמציה במסגרת הליך זה, בשיעור של 10% מהסכום שיושב לחברי הקבוצה.

204.7. בנוסף, בית המשפט הנכבד יתבקש לעשות שימוש בסמכות שהוענקה לו מכוח סעיף 23 לחוק תובענות ייצוגיות, ולפסוק, כי הבנק יפצה את באי כוחה של המבקשת בעד הטיפול בתובענה הייצוגית, לרבות בבקשה לאישור התובענה הייצוגית, בשיעור של 15% מהסכום שיושב לחברי הקבוצה, בשים לב לעלות הבדיקות המשפטיות והחשבונאיות שביצעה המבקשת ובאי-כוחה בתוספת מע"מ כחוק, או לפי שיקול דעתו של בית המשפט הנכבד.

פרק ט': סיכום

205. את סעיפיה האחרונים של בקשה זו נקדיש לסיכום קצר.
206. ראשית, פרשנו את המסגרת הנורמטיבית החלה על יחסי בנק-לקוח בנושא הלוואות שננטלות מן הבנק.
207. שנית, הראנו כי המפקח על הבנקים גם נתן דעתו על הסוגיה האמורה, תוך הבנת כשל השוק והתמריץ של המערכת הבנקאית לגבות ביתר עמלות מלקוחותיה אשר נקשרים בהלוואה שאינה למטרות דיור, וקבע הוראות חד משמעיות כיצד יש לחשב את גובהן של עמלות אלו, תוך קביעה כי אין הבנק יכול לעשות כרצונו ולחרוג ממתווה פעולה זה.
208. בהמשך הראינו כי חרף העובדה שהוראות אלו פורסמו, המשיך וממשיך המשיב בשלו תוך שהוא גובה כספים ביתר מלקוחותיו הפורעים את הלוואותיהם שלא למטרות דיור בפירעון מוקדם, ותוך שהוא אינו עומד בכללי הגילוי הנאות המוטלים עליו מכוח חוק.
209. בסיומה של בקשה זו, הראינו כי התובענה עומדת בתנאיו השונים של חוק תובענות ייצוגיות, וכי היא מתאימה להתברר במסגרת חוק זה.
210. לאור כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבע לדין, ולהורות על מתן הסעדים המנויים בבקשה זו.
211. לבקשה מצורף תצהירו של מנכ"ל המבקשת, מר דניאל בירגר, התומך בעובדות המצוינות בבקשה זו.
212. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו.

<u>אנ"ש</u>	<u>אנ"ש</u>	<u>אנ"ש</u>
אמרי כהן, עו"ד	ג/אודי הקר, עו"ד	ג/עפר פירט, עו"ד
מ.ר. 56923	מ.ר. 30279	מ.ר. 22565
פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני, עורכי-דין		
ב"כ המבקשת		

תצהיר

תצהיר

אני, הח"מ, דניאל בירגר, נושא ת.ז. מס' 032184665, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

הנני עושה תצהירי זה בתמיכה לבקשה לאישור התביעה שהגישה חברת דנקר בירגר בע"מ (להלן: "המבקשת") נגד בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ (להלן גם: "המשיב") כתובענה ייצוגית (להלן: "התביעה" ו"הבקשה", בהתאמה).

התביעה והבקשה הוגשו על ידי בתום לב ומתוך רצון, כי ההכרעה בתיק תסייע לכל חברי הקבוצה שייצוגה מתבקש על ידי.

כל העובדות המפורטות בתצהירי זה ידועות לי מידיעה אישית ואו מייעוץ משפטי שקיבלתי מיועצי המשפטיים בהם אני נותן אמון.

1. אני משמש כמנכ"ל המבקשת, חברת דנקר בירגר בע"מ, שהיא חברה לייזום ופיתוח בתחום הנדל"ן.

2. המשיב, בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ (להלן: "המשיב" או "הנתבע" או "הבנק"), הינו "תאגיד בנקאי" כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

3. ביום 12.8.2002 נטלה המבקשת, שתי הלוואות שונות שמספרן 5048131/67 ו-5513535/57, לרכישת נכס נדל"ן למטרות עסקיות, כל אחת מהן על סכום של 800,000 ש"ח. אין חולק כי שתי הלוואות אלו נכנסות בגדרי סעיף 2(ב) להוראה 454 לניהול בנקאי תקין של המפקח על הבנקים.

העתק הוראה 454 לניהול בנקאי תקין של המפקח על הבנקים מצורף כנספח 1 לתצהירי זה.

העתק הסכמי הלוואות מצ"ב כנספח 2 וכנספח 2 לתצהירי זה.

4. ביום 1.6.2007 ביקשה המבקשת לפרוע את הלוואות אלו בפירעון מוקדם, ואכן, כך קרה.

5. פניתי לבנק, בשני המקרים האמורים מעלה, וציינתי בפניו כי אופן חישובה של עמלת הפירעון המוקדם הינו שלא כדין, וכי נגבו מהמבקשת כספים ביתר.

מכתבה של התובעת לבנק מיום 16.3.2008 מצ"ב כנספח 3 לתצהירי זה.

6. לתדהמתי, הבנק קבע בתשובתו הקצרה והלקונית כי במקרה של פירעון מוקדם של הלוואות הננטלות מהבנק, החישוב נעשה לפי האמור בצו הבנקאות, זאת בשל קיומו של סעיף 2(ג) להוראה 454 אשר מתיר לו לעשות כן.

מכתבו של הבנק מיום 13.4.2008 מצ"ב כנספח 4 לתצהירי זה.

7. לא הסתפקתי בתשובה זו ושוחחתי טלפונית עם מר רוני כתב, סמנכ"ל הבנק. גם במעמד שיחה זו קיבלתי את אותה התשובה מפקידי הבנק ומנהליו, היינו, כי במקרים מאין אלו, בשל העובדה שבחווה ההלוואה נכתב כי ביכולתו של הבנק להחיל על פירעונה המקודם של ההלוואה את הוראות צו הבנקאות, הרי שבחישוב גובהה של עמלת הפירעון המוקדם, נעשה שימוש מצידו של הבנק בשיעור הריבית הממוצע הנוגע להלוואות לדיר.

8. חרף ניסיונותיי להעמיד את הבנק על טעותו החוקית, וניסיונותיי להסביר שחישובה של עמלת הפירעון המוקדם נעשית שלא כדין ובניגוד לתכליתה הכלכלית, הרי שהבנק השיב את פני ריקם.

מכתבי לבנק מיום 22.8.2008 מצ"ב כנספח 5 לתצהירי זה.

9. כמו-כן, הבנק מתנים את לקוחותיו על הסכמים שהינם חוזים אחידים, עמוסי סעיפים ותתי סעיפים. כך, בין עשרות הסעיפים, הטבלאות ודפי ההסבר המחולקים ללקוח בכל אימת שבא לחתום על הלוואה, מסתתר ב"תדריך ללווה טרם קבלת ההלוואה" סעיף 2.ג.12 אשר קובע, בצורה לקונית, את אופן חישובה של עמלת הפירעון המוקדם, זאת כאמור, תוך הפניה ל"שיעור הריבית הממוצעת", ללא כל פירוש למה התכוון מנסח החווה במושג זה.

תדריך ללווה טרם קבלת ההלוואה" מצ"ב כנספח 6 לתצהירי זה.

10. עוד אציין כי דף ההסבר אשר חולק לי עת נטלתי את ההלוואה אינו עומד בדרישות הדין ואין הוא מפרט את דרך חישובה של עמלת הפירעון המוקדם כפי שהיא נעשית בפועל.

דף ההסבר אודות דרך חישוב הפירעון המוקדם מצ"ב כנספח 7 לתצהירי זה.

11. בנסיבות אלו לא יכולה להיות מחלוקת, כי הבנק מבצע ביודעין גביית כספים שלא כדין מלקוחותיו.

12. הנה כי כן, במקום שיעמוד בחובות הגילוי הנאות המוטלות עליו לפי דין, בוחר הבנק לנקוט בדרך ההפוכה, ולעמעם את דרכי פעולתו במקרים של פירעון מוקדם של ההלוואה. דף ההסבר אינו מציין בפני הלווה כשהריבית לצורך חישוב עמלת הפירעון המוקדם הינה הריבית הממוצעת הנוגעת לדיר.

13. במצב הדברים הראוי על הבנק היה להגיד ללקוח במילים אלו ממש: דע לך, אתה נכנס להלוואה מסוכנת שמתומחרת בשיעור ריבית גבוה, ובעת הפירעון המוקדם שלה (אם יתרחש) יהא עליך לספוג עמלת פירעון מוקדם שגובהה יחושב לפי שיעור הריבית המתאים להלוואות לדיר, מצב דברים שהוא כאמור אסור על-פי דין.

14. כעת אפנה להצגתו של הנזק אשר נגרם למבקשת (ולקבוצה ככללותה כנגזרת מנזק זה) בדמות גביית היתר מצידו של הבנק.

15. בשלב זה אין אני יכול לציין במפורש או לחשב באופן מדויק את הנזק שנגרם למבקשת בגין גביית עמלת הפירעון המוקדם ביתר בקשר עם כל ההלוואות, וזאת מאחר ועדיין אינני יודע במדויק את

הדרך בה חישב הבנק את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם ביחס להלוואות אלו. את זאת אדע רק לאחר שהבנק יעביר לידי המבקשת את מלוא המידע הנחוץ לשם כך ויבהיר את הדרך בה חישב את גובהן של עמלות אלו.

16. יחד עם זאת, לגבי הלוואה מספר 5048131/67, בה ברור כי הבנק לא היה רשאי לגבות עמלת פירעון מוקדם כלל, יכולתי לחשב את הנזק שנגרם לה כתוצאה מגבייה אסורה זו.

17. בין שאר החובות המוטלות על הבנק, עליו גם ליידע את לקוחותיו מהם שיעורי העמלות והריביות השונות שחלות בבנק.

18. במעמד הפירעון המוקדם, מסר הבנק לבקשתי, דף שכותרתו "שיעורי הריבית בתוקף החל מיום 29.11.2005". לדברי הבנק, ריבית זו הייתה נהוגה לכל הפחות עד למועד פירעון ההלוואה (היינו ליום 1.6.2007) כשבסעיף 3.1 לדף זה מופיע שיעור הריבית הנהוג ב"הלוואות לרכישת נכסים מסחריים, לקבלנים ויזמים", היינו אותו סוג הלוואות אותן נטלה המבקשת מן הבנק.

העתק דף ההסבר אודות שיעורי הריבית מצורף כנספח 8 לתצהירי זה.

19. הלוואה מספר 5042131/67 נלקחה בריבית משתנה, אשר הומרה לריבית קבועה שעמדה על שיעור של 5.54%.

העתק פלטי המידע אודות הלוואה 5048131/67 מצורף כנספח 9 לתצהירי זה.

20. כפי שהראתי מעלה, שיעור הריבית הנהוגה בהלוואות שלא למטרות דיור עמד על שיעור של 6.45%. משכך, בפירעונה המוקדם של הלוואה זו לא נגרם כל נזק לבנק (בשל העובדה ששיעור הריבית אותה נשאה ההלוואה היה נמוך מהשיעור של הריבית הנהוגה בבנק), ואסור היה לו לגבות לכתחילה את הכספים האמורים.

21. אשר על כן, על הבנק להשיב את 42,073 ש"ח אותם גבה שלא כדין מהמבקשת בהלוואה זו.

22. מובן שלסכומים אלו יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית החל מיום הפירעון המוקדם (יום 1.6.2007) ועד למועד השבתם בפועל על-ידי הבנק.

23. בנוגע להלוואה מספר 5513535/57, אני סבור כי בהלוואה זו נגבתה מהמבקשת עמלת פירעון מוקדם ביתר. כרגע אין בידי את הכלים לחשב את היקף הגבייה ביתר המדוייק אשר נעשה בידי הבנק בהלוואה זו, זאת כיוון שאין בידי את נוסחת החישוב לחישוב עמלת הפירעון המוקדם, המצויה בידי של הבנק.

העתק פלטי המידע אודות הלוואה 5513535/57 מצורף כנספח 10 לתצהירי זה.

24. לאור היקף הפעילות הנרחב של הבנק בתחום ההלוואות שלא למטרות דיור, ברי, כי המשיב גבה מלקוחותיו שלא כדין, סכומי עתק, העולים עד כדי עשרות מיליוני שקלים (בערכים נומינאליים בלבד!).
25. בית המשפט הנכבד יתבקש לאשר את התובענה כייצוגית, ולהורות למשיב לפצות אותי (כמו גם את יתר חברי הקבוצה) בגין גביית כספים שלא כדין, הכל כמפורט בבקשה ובכתב התביעה.
26. הנני מתחייב, כי אדאג לנהל את ההליך בדרך הולמת, ולטובת חברי הקבוצה.
27. באי כוחי, הינם משרד המנוסה בניהולן של תובענות ייצוגיות סבוכות, אשר ניהל בהצלחה לא מבוטלת ובדרך הולמת, תוך הקפדה יתרה על טובתם של חברי הקבוצה, תובענות ייצוגיות אחרות.
28. אין ביני ובין הבנק מחלוקות משפטיות ו/או טרום משפטיות, וזאת מלבד טענותי כנגד הבנק, אשר פורטו במסגרת בקשה זו.
29. הנני שם את עניינם של כלל חברי הקבוצה בראש מעייניי, ועניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינהל על ידי בתום לב, תוך הקפדה על יושר והגינות.
30. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

דניאל בירגר

אישור

אני הח"מ, עו"ד אמרי כהן, מאשר בזה, כי ביום 20.2.2011 הופיע בפני מר דניאל בירגר, אשר זיהה את עצמו בפני על ידי ת.ז. מס' 032184665, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

אמרי כהן, עו"ד

עו"ד אמרי כהן
מ.ר. 56923

מס' עמוד	שם הנספח	נספח מס'
	העתק התובענה	1
	הוראה 454 לניהול בנקאי תקין	2
	העתק מסמכי ההלוואות	3
	העתק מכתבה של המבקשת מיום 16.3.2008	4
	העתק מכתבו של הבנק מיום 13.4.2008	5
	העתק מכתבו של מר בירגר מיום 22.8.2008	6
	העתק תדריך ללווה טרם קבלת ההלוואה	7
	העתק דף ההסבר שניתן למבקשת	8
	העתק דף ההסבר אודות שיעורי הריבית החלים בבנק שניתן למבקשת	9
	העתק פלטי המידע אודות הלוואה 5048131/67 שניתנו למבקשת	10
	העתק פלטי המידע אודות הלוואה 5513535/57 שניתנו למבקשת	11

נספח מס'

1

העתק התובענה

התובעת:

דנקר בירגר בע"מ, ח.פ. 512514001

(המבקשת)

ע"י ב"כ פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני- עורכי דין
מרכז עזריאלי 1 (מגדל עגול, קומה 41), תל אביב 67021
טל: 03-6070800 ; פקס: 03-6097797

-נגד-

הנתבע:

בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, ח.צ. 520022856

(המשיב)

מרח' סמטת בית השואבה 16
תל-אביב 65814

מהות התביעה: כספית, הצהרתית.

סכום התביעה: 42,073 ש"ח (בתוספת ריבית והצמדה כדין).

סכום התביעה הייצוגית המוערך: סכומים ניכרים אותם לא ניתן להעריך בשלב זה.

כתב תביעה

(בהתאם לחוק התובענות הייצוגיות, תשס"ו – 2006)

התובעת מתכבד בזאת להגיש לבית המשפט הנכבד, את כתב התביעה כדלקמן, בד בבד עם הגשת תביעה לאישור התביעה כייצוגית, בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו – 2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות"):

פתח דבר ועיקרו

1. עניינה של תביעה זו, שבית המשפט הנכבד מתבקש לאשרה כתובענה ייצוגית, הינה בגביה שלא כדין של עמלות פירעון מוקדם בהלוואות שלא למטרות דיור בידי הנתבע, בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ.
2. בקצירת האומר נבהיר, כי על אף שהוראות הדין קובעות, כי תאגיד בנקאי איננו רשאי לגבות עמלת פרעון מוקדם, אלא בתנאים הקובעים בדין, הבנק גבה וגובה עמלות פרעון מוקדם בניגוד לתנאים אלו.
3. המחוקק אף הבהיר מפורשות, כי ההגבלות המוטלות על הבנקים בגביית עמלת פרעון מוקדם על הלוואות, נועדו לאפשר ללקוחות הבנקים השונים להתנייד, ללא חסמים, מבנק אחד למשנהו, ולמנוע מהבנקים לגבות עמלות מופרזות בגין פרעון מוקדם של הלוואות.

למשנהו, ולמנוע מהבנקים לגבות עמלות מופרזות בגין פרעון מוקדם של הלוואות.

4. על כן קבע המחוקק תנאים מפורטים לגביית עמלת פירעון מוקדם של הלוואות, לפיהם מותר לבנק לגבות עמלת פרעון מוקדם אך ורק על-מנת למנוע מהבנק נזקים בגין פרעונה המוקדם של הלוואה (ובגובה נזקים אלו) אך לא על מנת להניב לבנק רווחים מגביית עמלה זו.

5. בדרך זו איזן המחוקק בין התכלית של הגברת התחרות ומתן אפשרות ללקוחות לפרוע את הלוואות שנטלו מבנק אחד ולעבור לבנק אחר (ולו באותם תנאי הלוואה) לבין חשש שלקוחות יבחרו "למחזור" את הלוואותיהם כל אימת שהריבית במשק יורדת מבלי לשלם לבנק את הנזקים שיגרמו לו בגין "מחזור" זה.

6. להלן יובהר, כי הבנק בחר, כשיטה, לגבות עמלות פרעון מוקדם בניגוד לדין, ואף בשיעור העולה עשרות מונים על הנזק שהיה נגרם לבנק בשל פרעונה המוקדם של הלוואה.

7. יתרה מכך, הבנק גובה עמלות פרעון מוקדם (ובשיעורים ניכרים) מלקוחותיו גם כשפרעונה המוקדם של הלוואה כלל איננו מסב לבנק נזק ואף שעה שפרעונה המוקדם של הלוואה רווחי וכדאי לבנק.

8. הדברים מגיעים לידי אבסורד, שעה שעל פי הנוהג (הפסול) ודרך חישוב עמלת הפרעון המוקדם בבנק, לקוח שנטל מהבנק הלוואה (שאיננה הלוואה פרטית למגורים) ובאותו יום ממש (ומבלי שהיה כל שינוי שהוא בשער הריבית) מבקש לפורעה בפרעון מוקדם, נדרש לשלם לבנק סכומים עצומים בגין פרעון מוקדם זה של הלוואה!!! זאת כמובן ללא שנגרם לבנק כל נזק בגין הפרעון המוקדם ובלא שהדבר מותר לבנק על פי דין.

9. יתרה מכך, אם אותו לקוח יבחר ליטול מחדש באותו יום ממש את אותה הלוואה (באותו סכום ובאותו שיעור ריבית) עדיין הוא יידרש לשלם את עמלת הפירעון המוקדם!!!

10. על מנת לבצע גבייה אסורה זו העלים הבנק מעיני הציבור את שיטת חישוב פירעונה המוקדם של הלוואה. ולא בכדי.

11. חישוב זה (אשר הובהר לתובעת בעקבות פנייתה ופניית הח"מ) הינו שערורייתי (לשון המעטה).

12. בתמצית נבחר, כי בהלוואות שאינן הלוואות פרטיות למטרות דיור הבנק מלווה ללקוחותיו כספים בתנאי הריבית הנהוגה בבנק להלוואות מעין אלו, ואילו בשעה שהבנק מחשב את עמלת הפירעון המוקדם על הלוואה, הוא מחשב את ה"הפסד" שיגרם לו בגין פרעון הלוואה על בסיס הריבית הממוצעת להלוואות למטרות דיור המפורסמת על ידי נגיד בנק ישראל והמפקח על הבנקים.

זאת, שעה שהריבית על הלוואה פרטית למטרות דיור הינה נמוכה משמעותית מהריבית על הלוואות עסקיות שאינן למטרות מגורים. פער זה הינו אינהרנטי.

משכך, ברגע נטילת ההלוואה ומבלי שארע כל שינוי בשערי הריבית במשק, לקוח המעוניין לפרוע את ההלוואה שנטל בפרעון מוקדם, מחויב, אוטומטית, בתשלום פער הריבית שבין הריבית המקובלת בבנק להלוואות עסקיות לבין שיעור הריבית הממוצעת להלוואות פרטיות לצרכי דיור כפי שהיא מפורסמת על ידי בנק ישראל, ללא קשר לשינוי בשער הריבית במשק.

13. כך מתברר, כי לבנק יש שני שערים שונים של ריביות בבואו לחשב את עמלת הפירעון המוקדם. ריבית אחת ללקוח וריבית אחרת לבנק.

14. כך, עמלת הפירעון המוקדם כלל איננה משקפת את הנזק שעלול להגרם לבנק בעקבות הפרעון המוקדם (בגין החשש שלקוחות "מחזרו" הלוואות כל אימת שתפחת הריבית במשק) אלא היא משקפת (גם ובעיקר) את ההפרש שקיים ממילא בין שערי הריבית בהלוואות פרטיות לדיור לשערי הריבית בהלוואות מסחריות שאינן לדיור.

15. באמצעות פרקטיקה זו המנוגדת לדין, הבנק גובה מלקוחותיו העסקיים, מזה שנים רבות, עמלות פירעון מוקדם ביתר ובניגוד לדין.

16. כספים אלו שנגבו שלא כדין צריכים להיות מוחזרים לציבור לקוחותיו הלוויים של הבנק ועל הבנק לחדול לאלתר מלגבות עמלות פרעון מוקדם בדרך שערורייתית זו.

17. בנסיבות אלו מוגשת בד בבד עם תביעה זו, בקשה זו להכיר בה כתובענה ייצוגית.

18. תביעה זו, מבוססת כדבעי על ראיות בכתב, הוראות חוק שאינן יכולות להיות נתונות לפרשנות אחרת, ועל "חיזוק" שהגיע בדמות מסמכים מפקידי הבנק עצמם.

19. סדר הדברים בתביעה זו יהא כדלקמן:

19.1. הפרק הראשון יוקדש לבחינת המסגרת הנורמטיבית של תובענה זו.

19.2. הפרק השני יוקדש להצגת הצדדים להליך.

19.3. הפרק השלישי יוקדש לתיאור המערכת העובדתית.

19.4. הפרק הרביעי יוקדש לפירוט הטענות המשפטיות ועילות התביעה.

19.5. הפרק החמישי יוקדש להגדרת הנזקים שנגבו בגין גבייה אסורה זו של הבנק.

19.6. הפרק השישי יוקדש לפירוט הסעדים המתבקשים מבית המשפט הנכבד.

19.7. הפרק השביעי יוקדש לסיכום קצר.

20. נפנה אפוא להרצאת הדברים כסדרם.

פרק א': המסגרת הנורמטיבית

א(1) – מבוא :

21. המערכת הבנקאית בישראל הינה מערכת שחלות עליה מגבלות רגולטוריות נרחבות היקף אשר קובעות את כללי היסוד לפעילותה. בניגוד לאזרח מן השורה אשר חל עליו הסטנדרט המשפטי לפיו "כל מה שלא אסור – מותר הוא", הרי שעל המערכת הבנקאית חל הסטנדרט ההפוך, לפיו "כל מה שלא מותר – אסור הוא".
22. הוא הדין לעניין יכולתו של הבנק לגבות כספים, מכל סוג ומין, מלקוחותיו. היינו, על-מנת שגבייה תהא חוקית וכדין, חייב להיות דבר חוק המאפשר זאת, תוך שהבנק אינו יכול לסטות מהמתווה אותו קובע המחוקק. **באין חוק המתיר גבייה מסוג ספיציפי, כל גבייה הינה גבייה שלא כדין.**
23. לאחר שהבנו עיקרון זה, נפנה לפרישת המסגרת הנורמטיבית החלה בעניינינו.
24. המערכת הבנקאית בישראל מציעה שירותים רבים ומגוונים ללקוח הפרטי והעסקי. בין שאר שירותים אלו, ניתן למנות הלוואות למטרות דיור והלוואות שלא למטרות דיור, אלא למטרות עסקיות גרידא, כגון ייזום ופיתוח.
25. שאלות זהותו של הלווה והמטרה אשר בגינה ננטלת ההלוואה, הינה שאלה קריטית עבור הבנק, זאת בשל מרכיב הסיכון הגלום בהלוואה, והתמריץ החברתי העומד בבסיסה. נסביר.
26. ברי, כי מרכיב הסיכון בהלוואה לגוף עסקי, אשר חשוף לסיכונים חדלות פירעון ופשיטת רגל הנובעים מפעילותו הרגילה, גבוה בהרבה מזה הטמון בהלוואה לאדם פרטי.
27. עוד ברור, כי הרגולציה על המערכת הבנקאית מטעמו של המחוקק, לגבי תנאי ההלוואה אשר ניתנת לאדם פרטי הנוטל הלוואה לצורך רכישת דירת מגורים, קשה ומחמירה מזו הנוגעת להלוואת מהתחום העסקי, הן בשל טיבו של הנכס הנרכש, והן בשל נפקותה המעשית של משמעות אי החזר ההלוואה, היינו העברת הנכס הממשוכן לידי של הבנק, מצב דברים, שיכול להביא לכך שבמידה ולווה שנטל הלוואה למטרות דיור ולא פרע אותה, ימצא עצמו מתגורר ברחוב ללא דירת מגורים (ועל כן התמריץ של הלווה העסקי לפרוע את הלוואתו בפירעון מוקדם גדול יותר).
28. המשותף לשני סוגי הלוואות אלו, זו שלמטרות דיור, וזו שלא למטרות דיור, הוא שבמקום בו הלווה חפץ לפרוע את הלוואתו פירעון מוקדם, רשאי הבנק, **בתנאים מסויימים**, להתנות פירעון זה בתשלום עמלת פירעון מוקדם, מכוח סעיף 13 לפקודת הבנקאות – 1941 (להלן: **"פקודת הבנקאות"**).

29. בניגוד למה שנהוג לחשוב, ביסודה של עמלת הפרעון המוקדם טמון היגיון כלכלי ואין בו כל מרכיב "עונשי". תכליתה של עמלה זו היא לעודד את אפשרות הניוד של לקוחות הבנקים ולאפשר מעבר קל מתאגיד בנקאי אחד למשנהו, במידה ויקבלו תנאי הלוואה טובים מאלו שהתחייבו להם לראשונה (בתאגיד בנקאי אחר), ובתוך כך גם להגביר את התחרות בשוק הבנקאי. לשם כך המחוקק קבע שהבנק אינו יכול לגבות עמלת פרעון מוקדם "עונשית" וכי עמלה זו מוגבלת לגובה הנזק שנגרם לבנק בגין פרעונה המוקדם של הלוואה.

30. זאת, מאחר והמחוקק היה ער לכך שיתכן ולוויים יבחרו לפרוע את הלוואותיהם בדרך של פרעון מוקדם והחלפתן בהלוואות בתנאים טובים יותר, בתקופות של ירידה מתמשכת בשערי הריבית במשק. במקרה שכזה הותר לבנקים לגבות עמלת פרעון מוקדם בגובה הנזק הצפוי להגרם להם בשל כך.

31. המחוקק הבין כי במידה ולא יתערב במערכת היחסים שבין הבנק ללווה, יש ביכולתם של הבנקים לגבות עמלות פירעון מוקדם מופרזות, כל בנק לפי הטוב בעיניו, ולפי שיעורי ריבית שונים.

32. בכדי למנוע מצב זה, נקבעו שתי הוראות חוק שונות לאופן חישוב גובהה של העמלה בצורה אחידה, כל אחת לפי מטרתה של הלוואה. צו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב – 2002 (להלן: "צו הבנקאות") אשר עוסק בהלוואות למטרות דיור, והוראה 454, שהוצאה מכוח סעיף 8 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א – 1981 (להלן: "חוק הבנקאות"), ועוסקת בהלוואות שאינן למטרות דיור.

"1" - הוראה 454 מצורפת כנספח לתצהיר המצורף לתביעה זו ומסומנת "1".

33. הבה ונסקור את המצב החוקי החל, תוך שנראה כיצד חורג הבנק מהמתווה המותר לו לפי חוק, ובכך הלכה למעשה גבה וגובה כספים שלא כדין מלקוחותיו, כשהתובעת ביניהם.

א(2) – אי תחולתו של צו הבנקאות על הלוואות שלא לדיור, ותכליתה של הוראה 454:

34. סעיף 1 לצו הבנקאות קובע, בלשון ברורה ומצומצמת, כדלהלן:

"הלוואה" - הלוואה שנתן תאגיד בנקאי לשם רכישת דירת מגורים או במישכון דירת מגורים. (ההדגשה איננה במקור – הח"מ).

35. צא ולמד. צו הבנקאות עוסק בהלוואות לצרכי דיור ולא בהלוואה עסקית שאיננה לצרכי דיור.

36. בהבינו את מצב הדברים שנוצר, לפיו צו הבנקאות חל רק במקרים של פירעון מוקדם של הלוואה למטרת דיור, ובכך למעשה אין בידיו של הבנק כלים חוקיים לגבות עמלת פירעון מוקדם של הלוואה שלא לדיור, הוציא המפקח את הוראה 454 שכותרתה "עמלות פירעון מוקדם של הלוואה שלא לדיור".

37. הוראה זו, כשמה כן היא. תכליתה להסדיר את דרך גביית עמלות הפרעון המוקדם של בנקים בהלוואות שאינן הלוואות למטרות דיור ושלא נכללות בגדר צו הבנקאות.

38. סעיף 1 להוראה 454 אשר כותרתו הינה "מבוא", מלמדנו אודות תכליתה של ההוראה:

"...במטרה להקל על מעבר לקוחות בין התאגידים הבנקאיים, להגביר את התחרות בין התאגידים הבנקאיים ולמנוע עמלות פרעון מוקדם מופרזות, נקבעה הוראה זו הבאה להסדיר פרעון מוקדם של חלק מההלוואות האחרות הניתנות על ידי תאגיד בנקאי ושהחקיקה הנ"ל (צו הבנקאות- הח"מ) אינה חלה עליהן". [ההדגשות אינן במקור – הח"מ].

39. כך, בדיוק כפי שצו הבנקאות תוחם את "מגרש המשחקים" של הבנק לעניין הלוואות לדיור, נתחם עבורו "מגרש משחקים" נוסף, **בציודו של הקודם**, בו יכול הבנק לפעול במקרים של פירעון מוקדם של הלוואה שלא למטרות דיור. (לעניין זה ראו לדוגמא את דבריה של כבוד הש' דניה קרת-מאיר בבש"א (ת"א) 120459/01 אלישע גרינפלד נ' בנק לפיתוח התעשייה בישראל, תק-של-2002(3), 20002 (2002), עמ' 20005-20004).

40. על-כן, הותיר המפקח בידי התאגידים הבנקאיים שלוש אפשרויות של גביית עמלת פירעון מוקדם מלווה שנטל הלוואתו למטרות שאינן לדיור, המצויות כולן בסעיף 2 להוראה 454, ושכמובן, אין בידי הבנק את היכולת לבחור את המתווה הנוח עבורו. נפרט.

(א)3 – המתווה הקבוע בסעיף 2(א) להוראה 454:

41. סעיף 2(א) להוראה 454 מגדיר את תחולתה כדלקמן:

"2. (א) כל סעיפי ההוראה, למעט סעיף 4(ב), יחולו על הלוואה שצו הבנקאות אינו חל עליה, שניתנה לתקופה של שישה חודשים לפחות, ושסכומה המקורי אינו עולה על שווה ערך לסך שבע מאות וחמישים אלף ש"ח. [ההדגשות אינן במקור – הח"מ]

42. זהו המתווה החוקי הראשון. במידה ומגיע לבנק לקוח אשר רוצה לפרוע בפירעון מוקדם הלוואה שלא למטרות דיור, ושסכומה המקורי לא עלה על 750,000 ש"ח עליו לפעול לפי האמור בסעיף זה.

43. נשוב ונדגיש. יכולתו של הבנק להפעיל שיקול דעת במקרה זה אינו קיים כלל. עליו לזהות את סוג ההלוואה וגובהה, ולפעול לפי האמור בהוראת החוק הרלוונטית, אלא אם בחר לפעול לפי המתווה הקבוע בסעיף 2(ג) שיובא להלן.

44. על-מנת להקנות לבנק את הכלי הפיננסי הדרוש לו לצורך חישוב גובהה של עמלת הפירעון המוקדם, הגדיר המפקח את המושג ריבית בהוראה 454 בסעיף 3 אשר קובע כך:

"ריבית הנהוגה בתאגיד בנקאי" – ריבית הנהוגה בתאגיד בנקאי בעת הפירעון המוקדם של אותו סוג הלוואה שניתן לאותו סוג לווה לתקופה הדומה באורכה לתקופה שנותרה מיום הפירעון המוקדם ועד יום הפירעון המקורי". [ההדגשה אינה במקור – הח"מ].

45. נציין, שבניגוד לשוק ההלוואות לדיור, בנק ישראל לא מפרסם את הריבית הנהוגה בהלוואות למטרות עסקיות.

46. מכל מקום, על פי חלופה זו, על-מנת לחשב את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם המותרת לבנק לגבייה על-פי דין, ראשית עליו לברר מהו שיעור הריבית הניתן על-ידי הבנק דרך-הכלל לאותו סוג הלוואה במועד הפירעון המוקדם, היא "ריבית העוגן" הרלוונטית, לאחר מכן עליו לבדוק מהו שיעור הריבית הספיציפי שניתן להלוואה במועד נטילתה, ולסיום, להציב את שני שיעורי ריבית אלו בנוסחת ההיוון שקובעת הוראה 454.

47. במצב זה, מושגת מטרתה של הוראה 454 שכן רק מצב דברים בו שינוי (כלפי מטה) בשיעור הריבית יגרום לנוק לבנק במקרים של פירעון מוקדם, ועל-כן מותר לו לגבות עמלת פירעון מוקדם, זאת כמובן בגובה הנזק שנגרם לו בפועל.

48. לא למותר לציין, כי שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי תמיד יהא גבוה משיעור הריבית הממוצעת בהלוואות למטרות דיור, זאת בשל קהל היעד השונה אשר לו מיוחס שיעור ריבית זה, כאמור מעלה.

א(4) – המתווה הקבוע בסעיף 2(ב) להוראה 454:

49. המחוקק, הבין כי יכול להיווצר מצב בו אדם או גוף עסקי נטלו הלוואה שלא לצרכי דיור שסכומה המקורי עולה על סך של שבע מאות וחמישים אלף ש"ח, והם יחפצו בפירעונה המוקדם של ההלוואה.

50. על-כן, קבע הוא את המתווה החוקי השני בו תאגיד בנקאי יכול לפעול, הוא המנגנון הקבוע בסעיף 2(ב) ו-4(ב) להוראה 454 שלשונם היא זו:

2"

...

(ב) סעיפים 4(א), 4(ב) ו-6(ב) יחולו על הלוואה שצו הבנקאות וסעיף קטן

(א) לעיל אינם חלים עליה" [ההדגשות אינן במקור – הח"מ].

...

4.

...

**(ב) בהלוואה כאמור בסעיף 2(ב) תחול עמלת פירעון מוקדם על-פי כללים
שבירים שיבטאו את הנזק שנגרם לתאגיד הבנקאי כתוצאה מהפירעון
המוקדם ושייקבעו מראש למקרים כאלה.**

”...

51. הנה כי-כן, תכליתה של הוראה 454 מוגשמת גם מסעיפים אלו. כל מטרתה של עמלת הפירעון המוקדם היא לכסות את נזקיו של הבנק הנובעים מהפירעון המוקדם של ההלוואה (אם אלו נתקיימו כלל) ולא להעמידו במצב בו הוא גורף רווחים לכיסו כתוצאה ממצב דברים זה.

52. נציין, כי יכול להתקיים מצב דברים בו לבנק כלל לא נגרם נזק. מצב זה קורה מקום שבו שיעור הריבית שהיה בפועל ביום נטילת ההלוואה נמוך מזה הקיים ביום פירעונה המוקדם. כך למעשה, לבנק לא נגרם כל נזק, ואין הוא זכאי לגבות כל עמלת פירעון מוקדם.

א(5) – המתווה הקבוע בסעיף 2(ג) להוראה 454:

53. לו היה הבנק פועל במסגרת הכללים המותרת לו לפי סוג ההלוואה וסוג הלווה שהתקשר עימו, כאמור מעלה, הרי שהגשתה של תובענה זו הייתה ודאי מתייתרת.

54. אך לדאבונו הרב, לא זו המציאות. וזאת מדוע? – בשל קיומו של סעיף 2(ג) להוראה 454 אשר קובע בזו הלשון:

***”האמור בהוראה זו לא יחול על הלוואה שהתאגיד הבנקאי בחר
להחיל עליה את האמור בצו הבנקאות”.***

55. על פי אופציה זו, רשאי הבנק להחיל על הלוואות עסקיות את צו הבנקאות.

56. במקרה בו בוחר הבנק להחיל את צו הבנקאות, על הבנק לפעול כדלקמן: עליו להחיל את צו הבנקאות מאל”ף ועד ת”ו, היינו שבעת נטילת ההלוואה למטרות עסקיות, שיעור הריבית שהלוואה זו תישא יהיה זהה לחלוטין לזו של הלוואה שלמטרות דיור (היינו הריבית הממוצעת המפורסמת על-ידי המפקח).

57. במצב דברים זה, עת הבנק מחשב את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם ועושה שימוש בריבית הממוצעת הנוגעת להלוואות של דיור, לא יוצר מצב של גביית עמלת פירעון מוקדם ביתר תוך שימוש בפער הריביות המובנה בין שני מגזרי ההלוואות.

58. גם אם ניתן היה לקבל מצב בו הבנק העניק הלוואה בריבית הנהוגה בבנק להלוואות עסקיות (ולא בריבית הממוצעת הנוגעת לדיור), ובכל זאת סבר שהוא יכול להחיל את צו הבנקאות, אזי שהיה עליו, לכל הפחות, לחשב את עמלת הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת להלוואות עסקיות ולא לפי הריבית הממוצעת הנוגעת לדיור. רק כך ניתן היה אולי להחיל את צו הבנקאות במקרה שההלוואה המקורית לא ניתנה בריבית הממוצעת לדיור.

59. מכל מקום, ברור כי אם הבנק העניק הלוואה שלא על-פי הריבית הממוצעת לדיור המפורסמת על-ידי המפקח, אין הוא יכול להחיל את צו הבנקאות, ובטח שלא להחיל את הריבית הממוצעת לדיור.

60. אשר על כן, מסיכום קצר של המצב החוקי החל בעניינינו, בפני הבנק עומדות שלוש אפשרויות פעולה כאשר לווה אשר נטל הלוואה שלא למטרות דיור חפץ לפרוע את הלוואתו בפירעון מוקדם:

60.1. המתווה הקבוע בסעיף 2(א) להוראה 454 מקום שההלוואה הינה על סכום הנמוך מסך של 750,000 ש"ח.

60.2. המתווה הקבוע בסעיף 2(ב) להוראה 454 מקום שההלוואה הינה על סכום העולה על סך של 750,000 ש"ח.

60.3. המתווה הקבוע בסעיף 2(ג) להוראה 454, תוך החלת צו הבנקאות ככתבו וכלשונו ובאופן מלא על הלוואות שלא למטרות עסקיות, כפי שהובא מעלה.

61. אך לא כך פועל הבנק בפועל כאשר הוא מחשב את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם הנגבית מלווים שנטלו הלוואה שלא לצרכי דיור. לשיטתו של הבנק, משמעות החלתו של צו הבנקאות לפי סעיף 2(ג) שלעיל הינה, כי בעת היוון התשלומים הנותרים בהלוואה, ניתן לעשות שימוש בשיעור הריבית הממוצעת הנהוגה בהלוואות לדיור, חרף העובדה שההלוואה עצמה ננטלה בשיעור ריבית המתאים להלוואה עסקית. בכך, ברור כי הוא גובה ביתר מלקוחות עסקיים עמלות פירעון מוקדם ולכך אין לתת יד!!!

62. כך, לדוגמא, נדמיין מצב בו גוף עסקי נוטל הלוואה שלא לצרכי דיור בשיעור ריבית של 10%. עוד נניח לצורך הדוגמא כי שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי לאותה ההלוואה גם הוא עומד על 10%, ובאותה בעת הריבית הממוצעת לדיור עומדת על שיעור של 7%. בו באותו היום, משיקולים שאינם רלוונטיים כלל, אותו לווה עסקי מחליט לפרוע את הלוואתו בפירעון מוקדם. ברור כי במצב דברים זה, לא נגרם לבנק כל נזק ממוני ואין הוא רשאי לגבות עמלת פירעון מוקדם כלל.

63. אך בפועל לא כך הם פני הדברים. גם בנסיבות אלו, הבנק גובה עמלות פירעון מוקדם, תוך שהוא מחשב את גובהה של זו לפי הריבית הממוצעת בהלוואות לדיור במועד הפירעון המוקדם. בכך הבנק גובה סכומים ביתר בגין עמלות מאין אלו ובניגוד לתכליתן, שהיא מניעת נזק ממוני לבנק, אשר הסתמך על תזרים המזומנים מההלוואה האמורה.

64. דרך זו שהבנק מחיל את צו הבנקאות איננה נכונה (לשון המעטה), והבנק יודע זאת היטב (כמפורט להלן). הלכה למעשה, הבנק יוצר חלופה חדשה של גביית עמלת פירעון מוקדם שאיננה מותרת לו לפי דין.

65. ברי, כי הדרך בה נוהג הבנק אסורה, וכי אין בה משום החלת צו הבנקאות. שכן לו היה מחיל הבנק את צו הבנקאות היה עליו מלכתחילה ליתן את ההלוואה בריבית הממוצעת לדיור ולא בריבית הנהוגה בבנק להלוואות עסקיות, כפי שמורה הצו.

66. לשם הזהירות נבחר, כי גם לו היה סובר הבנק בטעות, כי הוא רשאי להחיל את צו הבנקאות, ולתת הלוואה בריבית הנהוגה בבנק להלוואות עסקיות, הרי שהיה עליו לחשב את עמלת הפירעון המוקדם אל מול הריבית הממוצעת להלוואות עסקיות ולא להלוואות למטרות דיור.

67. צו הבנקאות קובע מפורשות כי בעת פעולת ההיוון לצורך חישובה של עמלת הפירעון המוקדם, יש לחשב את הריבית הממוצעת על אותו סוג ההלוואה, היינו הריבית הממוצעת הנוגעת להלוואה שלא למטרות דיור.

68. כך מורנו צו הבנקאות בעניין הגדרת מושג הריבית :

"ריבית ממוצעת" - הריבית האחרונה הידועה שפרסם המפקח, ושהודעה עליה ניתנה לתאגידים הבנקאיים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות, שאינן הלוואות מוכוונות, שנתנו תאגידים בנקאיים כפי שקבע המפקח; המפקח רשאי לפרסם שיעורים שונים של ריביות ממוצעות בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים של הלוואות". [ההדגשות אינן במקור – הח"מ]

69. להלן נבחר, כי הבנק הודה בפני המבקשת, כי לו הייתה מתפרסמת ריבית ממוצעת להלוואות עסקיות (שאינן לדיור) הוא היה מחיל אותה ולא את הריבית הממוצעת לדיור לצורך חישוב עמלת הפירעון המוקדם.

70. הבה ונחזור לדוגמא שהובאה מעלה של אותו גוף עסקי שנוטל הלוואה שלא למטרות דיור בשיעור ריבית של 10%. כעת הלקוח מביע את רצונו לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, והבנק מחיל (בצורה עיוורת כמובן) את הוראות סעיף 2(ג) להוראה 454.

71. כעת, כאשר הבנק פונה להגדרת המושג "ריבית" כפי שהוא מופיע בצו הבנקאות, ברור שאין הוא יכול להישען על שיעור הריבית אותה מפרסם בנק ישראל ושונגעת להלוואות שלמטרות דיור. לכן, תיאורטית, על הבנק היה לפנות לשיעור הריבית אותו מפרסם המפקח, שמתייחס למגזר הספיציפי של ההלוואה.

72. מכיוון שהמפקח על הבנקים לא מפרסם שיעור ריבית שכזה הרי שהגענו למצב שאסור לבנק לפעול כלל. אין בידיו של הבנק כלי פיננסי חוקי בדמות שיעור ריבית אחיד שמפורסם בידי המחוקק ונוגע להלוואות אלו, ולכן, לפי הסטנדרט המשפטי החל עליו כפי שפירטנו מעלה, אין הוא יכול לפעול והוא אינו יכול לגבות עמלת פירעון מוקדם כלל.

73. מכל מקום, בהיעדר פרסום של בנק ישראל בדבר גובה הריבית הממוצעת להלוואות שלא למטרות דיור, ממילא הבנק איננו יכול לפעול על-פי חלופה זו, ובטח שלא לקבוע על דעת עצמו להחיל במקום שיעור ריבית זה (שלא קיים) את הריבית הממוצעת על הלוואות לדיור, שכאמור הינה נמוכה יותר באופן משמעותי.

א(6) – תוצאת חריגתו של הבנק מהמתווה הקבוע בדין לגביית עמלת הפירעון המוקדם – השבת כל הכספים שנגבו שלא כדין:

74. כפי שהוסבר בהרחבה מעלה, מכוח מעמדו המשפטי המיוחד של הבנק, אין ביכולתו לגבות כספים אלא אם הותר לו לגבותם מכוח הוראת דין מפורשת.

75. עוד הסברנו כי דרך גביית עמלת הפירעון המוקדם על-ידי הבנק לא הותרה על-פי דין, ובכל מקרה היא מנוגדת לחלופות שבדין (כמפורט לעיל). עוד הראנו כי דרך גבייה זו מנוגדת לתכלית החוקית של הוראה 454 ושל צו הבנקאות, ואף עומדת בניגוד לתכלית הכלכלית העומדת בבסיסה של עמלת הפירעון המוקדם. גבייה זו הינה גבייה אסורה לפי דין.

76. משכך הם פני הדברים, ברי שעל הבנק להשיב את כל גובה העמלה אותה גבה שלא כדין מלקוחותיו העסקיים שפרעו את הלוואותיהם בפירעון מוקדם, בקיזוז העמלה המגיעה לו לפי דין, ותוך שהוא פועל במסגרת אחד משלושת המתווים המותרים לו לפי חוק ונותן ללקוחותיו הסבר מפורט כיצד חושבה גובהה של עמלה זו.

77. גבייה זו תהא מותרת רק מקום שבו הבנק יצליח להוכיח בצורה מדויקת מהי גובהה האמיתי של עמלת הפירעון המוקדם, תוך שהוא מראה מהו שיעור הריבית הנהוגה בבנק במועד הפירעון המוקדם. מקום שלא יהיה בידו של הבנק לעשות כן, הרי שיהא עליו להשיב את כלל הסכומים שנגבו מלקוחותיו אשר פרעו את הלוואתם שלא למטרות עסקיות בפירעון מוקדם.

78. עד כאן פרשנו את המסגרת הנורמטיבית החלה בעניינו. נפנה אפוא לפרישת המערכת העובדתית אשר הביאה להגשתה של תביעה זו, והבקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית.

פרק ב': הצדדים להליך

79. חברת דנקר בירגר בע"מ הינה חברה לייזום ופיתוח בתחום הנדלי"ן (לעיל להלן: "התובעת").

80. בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, הינו "תאגיד בנקאי" כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 (לעיל ולהלן: "הנתבע" או "הבנק").

פרק ג': העובדות הנדרשות לצורך בירור התובענה

ג(1) – התובעת מתקשרת בהסכמי הלוואה עם הבנק ומבקשת לפרוע הלוואות אלו בפירעון מוקדם:

81. ביום 12.8.2002 נטלה התובעת שתי הלוואות שונות שמספרן 5048131/67 ו-5513535/57, לרכישת נכס נדל"ן למטרות עסקיות, כל אחת מהן על סכום של 800,000 ש"ח. אין חולק כי שתי הלוואות אלו נכנסות בגדרי סעיף 2(ב) להוראה 454.

"2" - העתק מסמכי הלוואות מצורפים כנספח לתצהיר המצורף לתביעה זו ומסומנים "2א" ו-"2ב" בהתאמה.

82. ביום 1.6.2007 ביקשה התובעת לפרוע את הלוואות אלו בפירעון מוקדם, ואכן, כך קרה.

83. אך כאשר מנכ"ל התובעת, מר דניאל בירגר (להלן: "מר בירגר") בדק וחישב את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם, גילה הוא כי הוא נגבתה ביתר.

ג(2) – תגובתו של הבנק לבקשת התובעת לחשב את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם לפי הנוסחא הקבועה בהוראה 454:

84. התובעת פנתה לבנק, בשני המקרים האמורים מעלה, וציינה בפניו כי אופן חישובה של עמלת הפירעון המוקדם הינו שלא כדין, וכי נגבו ממנה כספים ביתר.

"3" - מכתבה של התובעת מיום 16.3.2008 מצורף כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומן "3".

85. לתדהמתה של התובעת, הבנק קבע בתשובתו הקצרה והלקונית כי במקרה של פירעון מוקדם של הלוואות הננטלות מהבנק, החישוב נעשה לפי האמור בצו הבנקאות, זאת בשל קיומו של סעיף 2(ג) להוראה 454 אשר מתיר לו לעשות כן.

"4" - מכתבו של הבנק מיום 13.4.2008 מצורף כנספח לתצהיר המצורף לתביעה זו ומסומן "4".

86. מנכ"ל התובעת, מר דניאל בירגר (להלן: "מר בירגר") לא הסתפק בתשובה זו ושוחח טלפונית עם מר רוני כתב, סמנכ"ל הבנק. גם במעמד שיחה זו קיבל מר בירגר את אותה התשובה מפקידי הבנק ומנהליו, היינו, כי במקרים מאין אלו, בשל העובדה שבחוקה ההלוואה נכתב כי ביכולתו של הבנק להחיל על פירעונה המקודם של ההלוואה את הוראות צו הבנקאות, הרי שבחישוב גובהה של עמלת הפירעון המוקדם, נעשה שימוש מצידו של הבנק בשיעור הריבית הממוצע הנוגע להלוואות לדיר.

87. חרף נסיונותיו של מר בירגר להעמיד את הבנק על טעותו החוקית, וניסונותיו להסביר שחישובה של עמלת הפירעון המוקדם נעשית שלא כדין ובניגוד לתכליתה הכלכלית, הרי שהבנק השיב את פניו ריקם.

"5" - מכתבו של מר בירגר מיום 22.8.2008 מצורף כנספח לתצהיר המצורף לתביעה זו ומסומן "5".

88. כאמור לעיל, דרך החלת צו הבנקאות בנסיבות אלו אינו יכול להיעשות בדרך בה נעשה, שעה שלא העמיד למבקשת הלוואה בריבית הממוצעת לדיוור, ושעה שאין פרסום מצידו של המפקח מהו שיעור הריבית הממוצעת הנוגעת להלוואות עסקיות.

89. למעשה, הבנק מבין היטב כי הלקוח לא יכול לשאת ולתת עימו על תנאים אלו של הפירעון המוקדם כלל, זאת מכיוון שהנכס הממושכן מצוי בידיו. בכך, שכוח המיקוח בידו, אונס הבנק על לקוחותיו תנאים בלתי חוקיים בעליל, תוך שהוא חורג מהמותר לו לפי דין.

90. נציין, כי ביום 13.2.2011 קיימו הח"מ פגישה עם נציגי הבנק עו"ד אברהמי ומר טיבי (להלן: "הנציגים"). במסגרתה של פגישה זו היה על הבנק להציג בפני ב"כ התובעת את דרך חישובן של עמלות הפירעון המוקדם שגבה ממנה. בפגישה זו אישרו הנציגים את טענותיה של התובעת לפיהן הבנק, בעת פירעון מוקדם של הלוואות שלא לדויר, מחיל את צו הבנקאות בצורה שתוארה מעלה, היינו מתן הלוואה בריבית להלוואות עסקיות וחישוב עמלת ההפירעון המוקדם באמצעות שימוש בשיעור הריבית הנוגעת להלוואות לדיוור, תוך ציון כי בחלק מההלוואות מחיל הבנק את סעיף 2(ב) להוראה 454.

91. עוד ציינו הנציגים כי לו הייתה מפורסמת על-ידי המפקח ריבית ממוצעת להלוואות שאינן למטרות דיוור, היו מחשבים הם את העמלה על-פי ריבית זו (ולא על-פי הריבית הממוצעת הנוגעת למטרות דיוור שהינה נמוכה יותר).

92. לסיום, ציינו הנציגים כי בדרך פעולה זו, הרי שהם למעשה "מיטיבים" עם הלקוח העסקי הפורע את הלוואתו בפירעון מוקדם, זאת בשל העובדה שבעת חישוב עמלת הפירעון המוקדם, מחיל הבנק את סעיף 8 לצו הבנקאות אשר כותרתו "הפחתות". בעצם כך, לשיטתו של הבנק הרי שהלקוח משלם בסופו של יום עמלת פירעון מוקדם נמוכה יותר מאשר היה משלם אילו היה פועל הבנק לפי האמור בהוראה 454.

93. נציין כי במסגרת פגישה זו אף החלו הצדדים להעלות הצעות לפשרה בתיק, שהינן מטבע הדברים חסויות, ברם משא ומתן זה לא צלח.

94. בנסיבות אלו לא נותרה למבקשת הברירה אלא להגיש את תובענה ובקשה לאישור אלו.

ג(3) – הבנק מחתים את לקוחותיו על חוזה אחיד:

95. כפי שטענו מעלה, פעולותיו של הבנק עת הוא מחשב את עמלות הפירעון המוקדם בהלוואות שלא לדיוור הינן פעולות שאסורות לו לפי דין.

96. למען הזהירות בלבד, ובמידה ותעלה מחלוקת פרשנית בדבר פרשנותה של התובעת את הוראות החוק הרלוונטיות לעניינה של בקשה זו (שלא יכולה להתקיים כאמור לעיל), התובעת תטען כי הבנק מחתים את לקוחותיו על הסכמים שהינם חוזים אחידים, עמוסי סעיפים ותתי סעיפים, שחלקם מהווים תניה מקפחת בחוזה אחיד.

97. בין עשרות הסעיפים, הטבלאות ודפי ההסבר המחולקים ללקוח בכל אימת שבא לחתום על הלוואה, מסתתר ב"תדריך ללווה טרם קבלת ההלוואה" סעיף 2.ג.12 אשר קובע, בצורה לקונית, את אופן חישובה של עמלת הפירעון המוקדם, זאת כאמור, תוך הפניה ל"שיעור הריבית הממוצעת", ללא כל פירוש למה התכוון מנסח החוזה במושג זה.

"6" - "תדריך ללווה טרם קבלת ההלוואה" מצורף כנספח לתצהיר המצורף לתביעה זו ומסומן "6".

98. ונוכח, עד היום המפקח לא פירסם את שיעור הריבית הממוצעת להלוואות עסקיות, ועל-כן לא ניתן לפנות לריבית זו.

99. ככל שסעיפים אלו יעוררו מחלוקת פרשנית, הרי שיש לפרשם לרעת הבנק ולטובת הלקוח, הן לאור העובדה שהבנק הוא שניסח את ההסכם, והן לאור הגישה בפסיקה לפיה יש לפרש הסכמים אלו כנגד הבנק אשר מהווה "הצד החזק" לחוזה ונוכח חובת האמון והזהירות המוגברת החלה עליו. נפרט.

100. כפי שנקבע לא אחת בספרות ובפסיקה, מקום שבו עולה ספק בפרשנותו של חוזה המקים מערכת יחסים המושתתת על פערי כוחות אינהרנטיים שבין הצדדים (דוגמת יחסי בנק-לקוח, מבטח-מבוטח וכדומה), היינו שצד אחד הוא הגורם המנסח את החוזה, ואילו על הצד השני לקבלו ככתבו וכלשונו, יש להפעיל את הכלל המשפטי של "פרשנות נגד המנסח" (לעניין זה ראו לדוגמה: דניאל פרדימן ונילי כהן, **חוזים**, כרך ג' 22, עמודים 280-281; ע"א 4651/95 בני סעיד מחמודה נ' **המועצה המקומית עראבה**, פ"ד(5) 81, 87; ע"א 1795/93 קרן הגמלאות של חברי אגד בע"מ נ' **יעקב**, פ"ד נא(5) 433; ע"א 1632/98 ארבוס נ' **אברהם רובינשטיין ושות'** – **חברה קבלנית בע"מ**, פ"ד נה(3) 913, 922).

101. יפים הם לעניינינו דבריו של הנשיא (בדימוס) ברק בע"א 1185/97 **יורשי ומנהלי עיזבון המנוחה מילוגרם הינדה ז"ל נ' מרכז משען**, פ"ד נב(4) 145, 160:

"הצד בעל השליטה על החוזה דאג להיטיב עם האינטרסים שלו עצמו. אין זה ראוי להעניק לו זכויות נוספות בדרך פרשנית".

102. משכך, הרי שבסוגייה דנא, גם לו לא הייתה מחלוקת פרשנית, וגם אם נתעלם מכך שהבנק אינו יכול בחוזה (מקפח) לשנות את הוראות החוק הקוגנטיות הקובעות מפורשות את הדרך היחידה בה הוא רשאי לחשב את גובהן של עמלות הפירעון המוקדם, הרי שגם פרשנות של ההסכם אינה מתירה לו לנהוג בדרך בה הוא נוהג.

103. אין בידיו של הבנק אלא לפרש את ההסכם כך שעליו להחיל את שיעור הריבית הממוצעת החל בהלוואות שלא לדויר, זאת על-מנת שעמלת הפירעון המוקדם תצמצם את נזקיו האמיתיים, ולא תשמש לגביית כספים ביתר מלקוחותיו. זו הינה דרך הפרשנות היחידה

היכולה להתאים להוראות הדין, וחזקה על מנסח ההסכם שלא התכוון ליצור חוזה בלתי חוקי.

ג(4) – הבנק מחלק דף הסבר ללווה שאינו עומד בתנאי הדין:

104. לפי הוראות סעיף 12 לצו הבנקאות, וסעיף 6 להוראה 454, על הבנק המלווה למסור ללווה "דף הסבר" אשר מפרט את משמעותו של סעיף 13 לפקודת הבנקאות, היינו את מצב הדברים המדוייק שיחול במקרים של פירעון מוקדם.

105. נשוב ונדגיש – דף הסבר זה אמור להחיל בחובו את האופציות המותרות לבנק בגבייה זו לפי דין. אשר על-כן, וכפי שנסביר מטה, דף ההסבר אינו עומד בתנאי הדין לא רק בשל העובדה שהוא אינו מפורט דיו לפי הדרישות הטכניות שלו, אלא גם מבחינה מהותית, מכיוון שכאמור הוא איננו מבהיר את הדרך בה הבנק נוהג בפועל, שהינה כאמור בניגוד לדין.

106. אמנם, הנתבע מחלק ללוויו דף הסבר, אך, כנראה שבכוונת מכוון, דף הסבר זה הינו לאקוני ביותר ומכיל בחובו במסגרת דברי ההסבר המיועדים לבאר את דרך חישובה של עמלת הפירעון המוקדם מושגים עלומים ובלתי מפורשים ללקוח ההדיוט כגון "ריבית עוגן" וכד'. בכך לא מגשים דף הסבר זה את הכוונה אשר עומדת ביסודו: הסבר מפורט ללקוח על מצב הדברים המפורש בו יעמוד לוה החפץ בפרוענה המוקדם של הלוואתו.

"7" - דף ההסבר שניתן למבקשת מצורף כנספח לתצהיר המצורף לתביעה זו ומסומן "7"

107. כך, לדוגמא, דף הסבר זה לא עומד בתנאי סעיף 12(ב)(1)(ג) ו-12(ב)(2)(א) לצו הבנקאות וסעיפים 6(3) ו-6(4) להוראה 454, בכך שאין הוא מסביר את משמעותו הכלכלית האמיתית של פירעון מוקדם של ההלוואה, תוך שימוש בדוגמא מספרית אשר תקל על הלווה להבין מה יהיה מהלך הדברים בעת הפירעון המוקדם. נחזור ונאמר שכוונתו של המחוקק שקבע את חובת מתן דף הסבר זה הייתה שיוסבר ויובהר ללווה, בצורה ברורה ונהירה, את כוונותיו של הבנק לגבות את העמלה ומה יהיה שיעורה.

108. הנה כי כן, במקום שיעמוד בחובות הגילוי הנאות המוטלות עליו לפי דין, בוחר הנתבע לנקוט בדרך ההפוכה, ולעמעם את דרכי פעולתו במקרים של פירעון מוקדם של ההלוואה. דף ההסבר אינו מציין בפני הלווה כשהריבית לצורך חישוב עמלת הפירעון המוקדם הינה הריבית הממוצעת הנוגעת לדיר.

109. במצב הדברים הראוי על הבנק היה להגיד ללקוח במילים אלו ממש: דע לך, אתה נכנס להלוואה מסוכנת שמתמחרת בשיעור ריבית גבוה, ובעת הפירעון המוקדם שלה (אם יתרחש) יהא עליך לספוג עמלת פירעון מוקדם שגובהה יחושב לפי שיעור הריבית המתאים להלוואות

לדיוור (מצב דברים שהוא כאמור אסור על-פי דין). כמובן, שנציג הבנק אינו יכול להגיד כלל את הדברים הללו, מכיוון שגם הוא עצמו יודע שהדבר אסור לו לפי דין.

110. עד כאן הובאה מערכת הנסיבות העובדתית אשר הביאה להגשתה של תובענה זו. כעת נפנה להצגתן של עילות התביעה אשר צמחו למבקשת כתוצאה מפעולות אלו של הנתבע.

פרק ד': עילות התביעה

111. פעילותו של הבנק, כתאגיד בנקאי בישראל, מוסדרת בשורה של תיקוקים ראשיים ותיקוקי משנה, וביניהם: פקודת הבנקאות; חוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א – 1981; חוק הבנקאות; כללי הבנקאות; וקובץ הוראותיו של המפקח על הבנקאים ל"ניהול בנקאי תקין", המשקף את עמדת המפקח על הבנקים, לגבי הנורמות הנדרשות לניהול בנקאי תקין בתחומים שונים.

112. מכח חוקים והוראות אלה פועל הבנק, וגובה עמלות, בגין שירותים משירותים שונים, וכך גם באופן ספציפי, גובה הבנק עמלת פרעון מוקדם של הלוואה שאינה לדיוור.

113. להלן יפורטו עילות התביעה הצומחות למבקשת מכוח גבייה אסורה זו, ומכוח הניסיונות לטשטשה:

ד(1) - גבייה ביתר של עמלות פירעון מוקדם שלא כדין:

114. כפי שפירטנו בהרחבה מעלה, הרי שצו הבנקאות והוראה 454 מטעמו של המפקח בנושא גביית עמלות הפירעון המוקדם, מתווים כללי גבייה מהם לא ניתן לחרוג, וחריגה מהם, כמוה כפעולה אשר אסורה לפי דין.

115. יש לציין כי הפרה זו של הוראת המפקח על הבנקים, מקימה עילת תביעה אזרחית כנגד הבנק, זאת בשל העובדה שיש בה להצביע על חוסר תום-לב, הפרת חובת הגילוי הנאות החלה על הבנק מכוח דין, ועל חריגה מסטנדרט של התנהגות ראויה (לעניין זה ראו לדוגמא: רות פלאטו-שנער, **דיני בנקאות – חובת האמון הבנקאית**, עמוד 200, והאסמכתאות המובאות שם בה"ש 7).

116. כפי שפירטנו בהרחבה מעלה, הנתבע גבה מלקוחותיו אשר התקשרו עימו בחוזה הלוואה שלא למטרות דיוור עמלות פירעון מוקדם ביתר, תוך שימוש בשיעורי ריבית אשר נוגעים להלוואות למטרות דיוור בהחילו את צו הבנקאות על הלוואות אלו.

117. גביית עמלות הפירעון המוקדם תוך חריגה מהמתווה החוקי ותכליתו כפי שקבע המפקח על הבנקים, הינה גבייה ביתר שלא כדין, אשר כאמור אסורה היא במערכת היחסים שבין הבנק ללקוחותיו.

118. אי-לכך ובהתאם לזאת, ולאור העובדה שהנתבע שלשל לכיסו סכומי עתק ביתר, הרי שקמה חובה על הבנק להשיב את כל הכספים שנגבו ביתר ושלא כדין.

ד(2) - הטעייה ואי גילוי נאות לפי דיני הבנקאות :

119. התובעת תטען, כי הבנק הפר את הוראות סעיפים 3, 5 ו-5א לחוק הבנקאות, שכותרתם "איסור הטעייה" ו- "גילוי נאות" בהתאמה. כמו-כן, הנתבע הפר את סעיף 15(5) לכללי הבנקאות, והכול כמפורט מטה.

ד(2)(א) - איסור הטעייה לפי סעיף 3 לחוק הבנקאות :

120. הלכה פסוקה היא, כי חובת איסור ההטעייה, המוטלת על הבנקים מכוח סעיף 3 לחוק הבנקאות, רחבה בהרבה מהיקף איסור ההטעייה בדיני החוזים הכלליים. הסיבה העיקרית למצב דברים זה היא העובדה שעל מערכת היחסים שבין הבנק ללקוח חלה חובת אמון מוגברת הנובעת מפערי הכוחות והאינפורמציה שעומדים בבסיסה של מערכת יחסים זו. (לעניין זה ראו לדוגמא: ע"א 1304/91 טפחות – בנק משכנתאות לישראל בע"מ נ' אלן ליפרט, פ"ד מז(3) 309, 326; ע"א 1570/92 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' פרופ' צבי ציגלר, פ"ד מט(1) 369, 387-386; ע"א 7451/96 אביבה אברהם נ' בנק מסד – סינף ראשון לציון, נג(2) 337, 351-350).

121. אחד הכלים העיקריים באמצעותו ביקש המחוקק להגשים את תכלית החוק, מצא את ביטויו בסעיף 3 לחוק, שתכליתו איסור הטעייה. תכלית זו מושגת באמצעות חובת גילוי עניינים מהותיים. כך, מונה המחוקק, לצד ובנוסף לעיקרון הכללי לפיו אסור לבנק לעשות דבר העלול להטעות לקוח בכל "עניין מהותי" ללקוח, לא פחות מתשעה עניינים אותם רואה כמהותיים.

122. בנסיבות המתוארות לעיל, אין ספק כי מעשי ומחדלי הבנק עלולים להטעות את הלקוח בקשר לכדאיות תנאי הלוואתו, כשפירעונה המוקדם מהווה חלק בלתי נפרד מתנאים אלו, ובכך הפר הוא שתי נורמות של גילוי פרטיים הנחשבים כפרטיים מהותיים ללקוח, הנקובים בסעיפים הקטנים של סעיף 3 לחוק הבנקאות.

123. סעיף 3 לחוק הבנקאות, הדין ב"איסור הטעייה", קובע כדלקמן:

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

...

(6) המחיר הרגיל או המקובל או המחיר שנדרש בעבר בעד השירות;

(7) חוות דעת מקצועית שניתנה לגבי טיב השירות או מהותו;

"...

124. כך, בהתנהלותו של הנתבע הופרה הנורמה הקבועה בסעיף 3(6) לחוק הבנקאות. התובעת תטען כי לפי הוראותיה של הוראה 454, ה"מחיר המקובל" על פירעונה המוקדם של הלוואה, היינו, התשלום המבוקש על עמלת היוון הפרשי הריביות במקרה של פירעון מוקדם, הינו ההפרש בין שיעור הריבית בהלוואה לשיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי ביום פירעונה, ולא ההפרש שבין שיעור הריבית בהלוואה לשיעור הריבית הממוצעת הנוגעת להלוואות למטרות דיוור. בכך שלא הפנה הנתבע את תשומת ליבה של התובעת למחיר זה, הרי שמנע ממנה מידע מהותי, ופעל שלא כדין.

125. כך, גם אי-ציון מפורש של תנאי הפירעון המוקדם על כלל נפקויותיו הכלכליות עבור הלווה ב"דף החסבר" המחולק עם חתימת הלוואה, מהווה הפרה של סעיף 3(6), בכך שהנתבע לא ציין מפורשות את "המחיר הנדרש" עבור השירות אותו הוא נותן ללקוחו, כמו-גם לאיזה שיעור של ריבית ממוצעת הוא מתכוון בדפי הלוואה והסבר המחולקים ללקוח.

126. גם הכלל הקבוע בסעיף 3(7) לחוק הבנקאות הופר, כשבמקרה זה, אי-ציונה של העובדה שהמפקח הוציא ופרסם את הוראה 454 בדיוק למקרים כגון דא, היינו למצבים בהם יש לחשב את גובה עמלת הפירעון המוקדם ללווה שנקשר בחוזה הלוואה למטרה שאינה מטרת דיוור, והעלמת מלוא אפשרויות חישוב עמלת היוון הפרשי הריבית, מנע הנתבע מן התובעת, ומלווים אחרים, מידע מהותי.

127. למותר לציין, כי אין כל נפקות לשאלה האם הלקוח הלווה מן הבנק הוא "לקוח מתחוכם" או "לקוח פשוט". על הבנק חלה, מכוח מעמדו, החובה לגלות, להסביר ולפרוט בפני כל לקוח באשר הוא את כלל האופציות העומדות בפניו לפרוטי פרוטות. במצב דברים זה, כשכל המידע בידיו של הלקוח, יוכל הוא לקחת את ההחלטה המושכלת עבורו, ולא את ההחלטה המשתלמת ביותר מבחינה כלכלית עבור הבנק, ובפרט שמדובר בהחלטה לא חוקית שלא גולתה מראש כנדרש.

ד(2)(ב) - אי גילוי נאות לפי סעיף 5 לחוק הבנקאות:

128. אם נמשיך ונפסע בטרקלינו של חוק הבנקאות רק פסע קל, ניתקל בסעיפים 5(א)(1) ו- 5א לחוק הבנקאות, שעניינם "גילוי נאות", והם קובעים כדלקמן:

5. (א) הנגיד רשאי, לאחר התייעצות עם הועדה המייעצת ובאישור שר האוצר, לקבוע בכללים חובה על תאגידי בנקאיים, לפי הפירוט והדרך שנקבעו בהם:

(1) לגלות ללקוחותיהם כל פרט מהותי לגבי תכנון, היקפו, תנאיו ומחירו של שירות שהם נותנים והסיכונים הכרוכים בו;

5א. (א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5, תאגיד בנקאי ימסור ללקוחותיו מידע בכתב על סכומי העמלות או על שיעור העמלות שהוא גובה בעד כל שירות שנתן ללקוח. [ההדגשות אינן במקור – הח"מ].

129. אין ספק, כי במעשיו אלו המתוארים לעיל, הפר הבנק את הוראות סעיפים 5 ו-5א לחוק הבנקאות, בשל כך שלא יידע בצורה מפורשת את לקוחותיו בדבר הסיכון הגלום עבורם בשעה שיפרעו את הלוואותיהם פירעון מוקדם; מהי מהותה של עמלה זו; מה שיעוריה; מהו הסכום שייגבה מן הלקוח; ודרך חישוב העמלה.

ד(2)(ג) - אי גילוי נאות לפי כללי הבנקאות:

130. לא רק בכך חטא הבנק, אלא גם בהפרתו של סעיף 15(5) לכללי הבנקאות אשר לשונו מצווה על הבנק כך:

”15. בהסכם למתן אשראי לזמן קצוב, או במסמכי ההשלמה, יציין התאגיד הבנקאי את הפרטים הבאים:

...

(5) האם יש אפשרות לפרעון מוקדם של הלוואה, ואם כן - תנאי הפרעון המוקדם, במידה שהם ידועים במועד חתימת ההסכם;

”...

131. כפי שפירטנו בהרחבה מעלה, הרי שתנאי הפירעון המוקדם כדברם ולשונם לא הובאו בפניה של התובעת. אין כל מחלוקת כי תנאי הפירעון המוקדם ידועים גם ידועים לבנק כשהוא מחתים את לקוחותיו על הסכם הלוואה. משלא פרש הוא את תנאים אלו במלואם בפני התובעת, הרי שהפר הוא את הנורמה הקבועה בסעיף 15(5) שהובא מעלה.

132. לא זו אף זו. תנאי הפירעון המוקדם לפי הוראה 454 היו ידועים לבנק, מיום פרסומה של ההוראה ביום 30.1.2003. בכך שלא הפנה הבנק את תשומת ליבם של הלווים לתנאי פירעון מוקדם אלו, הרי שגם בכך הפר הוא את התובה האמורה בסעיף 15(5) שלעיל.

ד(2)(ד) - אי גילוי נאות לפי צו הבנקאות והוראה 454:

133. כפי שהוסבר בפרק ג' לעיל, על הבנק תלה חובה מכוח דין לחלק ללוויו דפי הסבר מפורטים. חובה זו קמה מכוח סעיפים 12(ב)(1)(ג) ו-12(ב)(2)(א) לצו הבנקאות וסעיפים 6(3) ו-6(4) להוראה 454.

134. הבנק מפר את הוראות אלו בכך שהוא מחלק דף הסבר לקוני שאין בו את מלוא המידע הנדרש. בכך, מחטיא דף ההסבר את תכליתו העיקרית, והיא מתן מידע מלא ומקיף ללווה.

135. אשר על כן, הבנק מפר את חובתו לפי דין, ובכך מקים עילת תביעה טובה נוספת למבקשת, ולשאר חברי הקבוצה.

ד(3) - הפרת חובה חקוקה :

136. התובעת תטען, כי הפרת הוראות סעיפים 3, 5 ו-5א לחוק הבנקאות, עולים כדי עוולת הפרת חובה חקוקה על ידי הבנק, כאמור בסעיף 63 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש].

137. בפעולותיו המתוארות מעלה, עבר הבנק על הוראות סעיף 13 לפקודת הבנקאות שקובע שאסור לגבות עמלת פירעון מוקדם אלא לפי האמור בו. וזוהי לשונו של הסעיף:

13'. (א) 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. " [ההדגשה אינה במקור – הח"מ].

138. כאמור מעלה, הבנק חורג מהאמור בסעיף 13(א)(2) עת הוא מחשב את עמלת הפירעון המוקדם, כיוון שגובהה של עמלה זו אינו מחושב לפי התנאים אותם קבע המפקח על הבנקים.

139. זאת ועוד. הבנק לא קיים את החובה, שהוטלה עליו בהתאם לחיקוקים המפורטים לעיל, הקובעים כי אסור לבנק לעשות דבר **העלול** להטעות את לקוחותיו בכל עניין מהותי, שעניינו מתן שירות ללקוח; שהבנק אמור לאפשר ללקוח אפשרות נידוד בין התאגידים הבנקאיים; ושאסור לבנק לגבות עמלות פירעון מוקדם מופרזות שלא כדין.

140. אין ספק כי **חיקוקים אלה נועדו להגן על לקוחותיו של הבנק**, כדוגמת התובעת, בדיוק מפני סוג זה של התנהגות – גביית כספים שלא כדין, ביתר, בעבור הלוואות שניתנו על ידי הבנק, ללא הסכמת הלקוח וללא ידיעתו באשר לדרך חישוב העמלה הקבועה בהוראה 454, ולמצער, תוך הטעיית קהל לקוחותיו של הבנק.

141. כך, גם אין ספק, כי **הכספים שגבה הבנק שלא כדין מלקוחותיו, מהווים בדיוק את סוג הנזק שאותו התכוון החיקוק למנוע.**

142. לפיכך, הפרת הוראות החיקוקים המפורטים לעיל על ידי הבנק, באופן כה בוטה, באמצעות גביית כספים שלא כדין, בעבור עמלת פרעון מוקדם, מקימה חבות של הבנק בנזיקין כלפי התובעת, ומזכה את התובעת, ואת כל מי שייקבע כחלק מהגדרת הקבוצה, בפיצוי בגין הנזקים וחיובי היתר שנגרמו על ידי הבנק.

143. זאת ועוד. לא רק את הוראות החיקוקים המפורטים לעיל הפר הבנק.

144. הדרך בה גבה הבנק שלא כדין עשרות מיליוני שקלים מציבור לקוחותיו, ומהתובעת בפרט, מהווה הפרה של חוק יסוד: **כבוד האדם וחירותו**, הקובע בסעיף 3 לחוק היסוד, כי **זכות**

הקניין של התובעת (ושל שאר חברי הקבוצה) מהווה זכות יסוד על-חוקתית, ועל כן, חל איסור לפגוע בזכות הקניין שלא כדין.

145. בנקודה זו יודגש, כי חוקי היסוד, ככלל, הם בגדר דבר חקיקה אשר נועד לטובתו של הפרט; ובפרט, אחת ממטרותיו של חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו היא, להגן על זכות הקניין של התובעת. על כן, פגיעה בזכות היסוד החוקתית של התובעת להגן על קניינו, גוררת אחריה אחריות בניזיקין של הבנק, בגין עוולת הפרת חובה חקוקה. (לעניין זה ראה לדוגמא: א' ברק, "זכויות אדם מוגנות והמשפט הפרטי", ספר קלינגהופר על המשפט הציבורי (תשנ"ג), עמ' 163).

ד(4) - עשיית עושר ולא במשפט:

146. התובעת תטען, כי הבנק התעשר שלא כדין על חשבונה, בכך שגבה כספים שלא כדין ממנה, כמו גם מיתר לקוחות הבנק, אשר נטלו הלוואה שלא לצרכי דיוור וביקשו לסלקה בפרעון מוקדם, וזאת לאור החלטת הבנק להימנע מהחלת הוראה 454 ככתבה וכלשונה על עמלות פרעון מוקדם להלוואות שאינן למטרות דיוור.

147. בדרכו זו, העשיר הבנק את קופתו על גבם של לקוחותיו, שעה שגבה מהם עמלת פירעון מוקדם שלא כדין, ושסור היה לו לגבותה.

148. כמתואר בבקשה זו, הבנק גבה במהלך השנים עשרות מיליוני שקלים מחברי הקבוצה, שלא כדין, וכעת על הבנק להשיב כספים אלו לחברי הקבוצה, וזאת בהתאם לסעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט – 1979.

ד(5) - הפרת החובה לקיום מו"מ בתום לב, ולקיום החוזה בתום לב:

149. לא יכולה להיות שום מחלוקת כי, העובדות המפורטות לעיל מהוות אף חוסר תום לב מובהק של הבנק, הן בשל המשא ומתן לכריתתו של הסכם ההלוואה, והן בדרך קיומו של ההסכם.

150. בכך, הפר הבנק את החובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה, הקבועה בסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973.

151. זאת ועוד, כפי שצינו מעלה, בפגישה ביום 13.2.2011 אישרו הנציגים כי הבנק יודע היטב כי הוא פועל שלא כדין שעה שהוא מחיל את שיעור הריבית הממוצע הנוגע להלוואות לדיוור בשעת פירעונה המוקדם של הלוואה שלא לדיוור כברירת מחדל, רק בשל העובדה שהמפקח לא מפרסם שיעור ריבית הנהוג בהלוואות עסקיות. גם דרך פעולה זו הינה אסורה, ובוודאי שמהווה חוסר תום לב מובהק.

152. משאלו הם פני הדברים, חוסר תום הלב של הבנק בניהול המשא ומתן שקדם לכריתת הסכם ההתקשרות, על כלל סעיפיו ונספחיו, כמו קיומו של החוזה בחוסר תום לב, מקנה למבקשת

זכות לסעד של פיצוי כספי, בגובה סכום הנזקים שנגרמו לה, כתוצאה מחוסר תום הלב מצד הבנק.

פרק ה': הנזקים שנגרמו לתובעת בגין הגביה האסורה

153. כעת נפנה להצגתו של הנזק אשר נגרם למבקשת (ולקבוצה ככללותה כנגזרת מנזק זה) בדמות גביית היתר מצידו של הבנק.

154. בשלב זה אין אנו יכולים לציין במפורש או לחשב באופן מדויק את הנזק שנגרם למבקשת בגין גביית עמלת הפירעון המוקדם ביתר בקשר עם כל ההלוואות, וזאת מאחר ועדיין איננו יודעים במדויק את הדרך בה חישב הבנק את גובהה של עמלת הפירעון המוקדם ביחס להלוואות אלו. את זאת נדע רק לאחר שהבנק יעביר לידי המבקשת את מלוא המידע הנחוץ לשם כך ויבהיר את הדרך בה חישב את גובהן של עמלות אלו.

155. יחד עם זאת, לגבי הלוואה מספר 5048131/67, בה ברור כי הבנק לא היה רשאי לגבות עמלת פירעון מוקדם כלל, המבקשת יכולה לחשב את הנזק שנגרם לה כתוצאה מגבייה אסורה זו.

156. משכך, המבקשת שומרת על זכותה לתקן את כתב התביעה וגם את בקשתה זו, לאחר שיימסרו לה הנתונים הנדרשים. יחד עם זאת, די בנזק שנגרם למבקשת בעניין הלוואה מספר 5048131/67, על-מנת להקים לה עילת תביעה טובה, שדי בה לשם אישורה של תביעה זו כתובענה ייצוגית כמפורט להלן.

157. בין שאר החובות המוטלות על הבנק, עליו גם ליידע את לקוחותיו מהם שיעורי העמלות והריביות השונות שחלות בבנק.

158. במעמד הפירעון המוקדם, מסר הבנק למבקשת, לבקשתו של מר בירגר, דף שכותרתו "שיעורי הריבית בתוקף החל מיום 29.11.2005". לדברי הבנק, ריבית זו הייתה נהוגה לכל הפחות עד למועד פירעון ההלוואה (היינו ליום 1.6.2007) כשבסעיף 3.1 לדף זה מופיע שיעור הריבית הנהוג ב"הלוואות לרכישת נכסים מסחריים, לקבלנים ויזמים", היינו אותו סוג הלוואות אותן נטלה המבקשת מן הבנק.

"8" - העתק דף ההסבר אודות שיעורי הריבית החלים בבנק שניתן למבקשת מצורף כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומן "8".

159. משכך, כבר במעמד זה ידע הבנק את שיעור הריבית הנהוגה בבנק להלוואות שלא למטרות דיור, אך תחת זאת בחר לעשות שימוש בשיעור הריבית הממוצע הנוגע להלוואות דיור, ובכך לגבות ביתר כספים מלקוחותיו, גבייה שאסורה לו על-פי דין.

160. בסעיף 1.3.1 לדף האמור מעלה מצוין, כי הלוואות בריבית קבועה שננטלות לתקופה שבין 6 ל-20 שנים, נושאת ריבית נומינאלית של 6.45% לשנה. זוהי למעשה הריבית הנהוגה בבנק להלוואות מסוג זה.

161. כעת, נעשה שימוש בנתון זה על-מנת להציג את סך הגבייה ביתר שנעשתה בידי הבנק.

(ז)(1) – גביית היתר בהלוואה 5048131/67 :

162. הלוואה זו נלקחה בריבית משתנה, אשר הומרה לריבית קבועה שעמדה על שיעור של 5.54%.

”9” - העתק פלטי המידע אודות הלוואה 5048131/67 שניתן למבקשת מצורף כנספח לתצהיר המצורף לבקשה זו ומסומן ”10”.

163. כפי שהראנו מעלה, שיעור הריבית הנהוגה בהלוואות שלא למטרות דיור עמד על שיעור של 6.45%. משכך, בפירעונה המוקדם של הלוואה זו לא נגרם כל נזק לבנק (בשל העובדה ששיעור הריבית אותה נשאה ההלוואה היה נמוך מהשיעור של הריבית הנהוגה בבנק), ואסור היה לו לגבות לכתחילה את הכספים האמורים.

164. אשר על כן, על הבנק להשיב את 42,073 ש”ח אותם גבה שלא כדין מהמבקשת בהלוואה זו.

165. מובן שלסכומים אלו יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית החל מיום הפירעון המוקדם (יום 1.6.2007) ועד למועד השבתם בפועל על-ידי הבנק.

(ז)(2) – גביית היתר בהלוואה 5513535/57 :

166. כאמור לעיל, המבקשת סבורה כי נעשתה גבייה אסורה ביתר גם לגבי הלוואה זו.

167. הלוואה זו, אשר ננטלה לטובת ליווי פיננסי לבניית נכס נדל”ן, ננטלה במועדים שונים, וביחידות נפרדות.

”10” - העתק פלטי המידע אודות הלוואה 5513535/57 שניתן למבקשת מצורף כנספח לתצהיר המצורף לתביעה זו ומסומן ”10”.

168. נכון לכתובת שורות אלו, אין בידיה של המבקשת את הכלים לחשב את היקף הגבייה ביתר המדוייק אשר נעשה בידי הבנק בהלוואה זו, זאת כיוון שאין בידיה את נוסחת החישוב לחישוב עמלת הפירעון המוקדם, המצויה בידיו של הבנק.

169. סכום גבייה ביתר זה יובהר עת יגיעו הנתונים הרלוונטים מידי הבנק במסגרת ההליך, והמבקשת שומרת על זכותה לתקן את כתב התביעה והסכום הנקוב בו, בהתאם לשינויים שינבעו ממסירת נתונים אלו.

170. זה המקום לציין, כי בשלב זה גם אין בידי המבקשת את הכלים לבירור הפרטים המדויקים אודות כלל חברי הקבוצה והסכומים השונים אותם גבה הבנק שלא כדין.

171. סכום התביעה יתברר לאחר שיגולו על ידי הבנק הנתונים האמיתיים בגין עמלות הפירעון המוקדם שגבה שלא כדין מלקוחותיו. נתונים אלו מצויים בידי הבנק ובידיו בלבד והם יכולים

להיות מסופקים על ידי הבנק בקלות רבה. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות למשיב לגלותם למבקשת.

172. לאור נחיתותה האינפורמטיבית המובנית של המבקשת ביחס לבנק, שומרת המבקשת על זכותה לשנות ו/או לתקן ו/או להוסיף על הנתונים המפורטים בבקשה זו, וכן בכתב התביעה המצורף לה.

פרק ו': הסעדים המתבקשים:

173. בהתאם לכל האמור בתביעה זו, בית המשפט הנכבד יתבקש לזמן את הבנק לדין, ולהורות כדלקמן:

173.1. לאשר למבקשת לנהל את התובענה כייצוגית בשם של חברי הקבוצה, כהגדרתה בבקשה לאישור התובענה כייצוגית שהוגשה בד בבד עם תביעה זו.

173.2. להורות לבנק לגלות למבקשת מהו מספר הלקוחות שהתקשרו עימו בשבע השנים האחרונות ועד למועד הגשת תובענה זו בהלוואות שלא למטרות דיור, וחוייבו בעמלת פרעון מוקדם לפי שיעור הריבית הממוצע הנוגע להלוואות למטרות דיור, ולא לפי שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי או לפי שיעור הריבית הממוצע בהלוואות שלא לדיור.

173.3. להורות לבנק להעביר לידי התובעת פירוט לגבי סכומי עמלות הפירעון המוקדם שנגבו שלא כדין מאותם לקוחות, במסגרת פרעון הלוואות אלו.

על הפירוט המבוקש להתייחס לכל פרק הזמן נשוא תביעה זה, משמע – מיום 23.2.2004 עד למועד הגשת תובענה זו.

173.4. לחייב את הבנק לפצות את חברי הקבוצה, בסכום הנוקים שנגרמו להם כתוצאה ממעשיו ו/או מחדליו, תוך שהבנק משיב לחברי הקבוצה את כל הכספים שנגבו מהם שלא כדין, כאשר סכומים אלה צמודים למדד יוקר המחיה ונושאים ריבית מקסימאלית כדין, החל מיום נטילתם ועד ליום השבתם.

173.5. להורות על פסיקת כל סעד אחר לטובת חברי הקבוצה, כפי שימצא בית המשפט הנכבד לנכון לעשות בנסיבות העניין.

173.6. כן יתבקש בית המשפט הנכבד לעשות שימוש בסמכות שהוענקה לו מכוח סעיף 22 לחוק תובענות ייצוגיות, ולפסוק, כי הבנק יפצה את התובעת על מאמציה במסגרת הליך זה, בשיעור של 10% מהסכום שיושב לחברי הקבוצה.

173.7. בנוסף, בית המשפט הנכבד יתבקש לעשות שימוש בסמכות שהוענקה לו מכוח סעיף 23 לחוק תובענות ייצוגיות, ולפסוק, כי הבנק יפצה את באי כוחה של התובעת בעד הטיפול בתובענה הייצוגית, לרבות בתביעה לאישור התובענה הייצוגית, בשיעור של 15%

מהסכום שיושב לחברי הקבוצה, בשים לב לעלות הבדיקות המשפטיות והחשבונאיות שביצעה התובעת ובאי-כוחה בתוספת מע"מ כחוק, או לפי שיקול דעתו של בית המשפט הנכבד.

פרק ז': סיכום

174. את סעיפיה האחרונים של תביעה זו נקדיש לסיכום קצר.
175. ראשית, פרשנו את המסגרת הנורמטיבית החלה על יחסי בנק-לקוח בנושא הלוואות שננטלות מן הבנק.
176. שנית, הראנו כי המפקח על הבנקים גם נתן דעתו על הסוגיה האמורה, תוך הבנת כשל השוק והתמריץ של המערכת הבנקאית לגבות ביתר עמלות מלקוחותיה אשר נקשרים בהלוואה שאינה למטרות דיור, וקבע הוראות חד משמעיות כיצד יש לחשב את גובהן של עמלות אלו, תוך קביעה כי אין הבנק יכול לעשות כרצונו ולחרוג ממתווה פעולה זה.
177. בהמשך הראינו כי חרף העובדה שהוראות אלו פורסמו, המשיך וממשיך הנתבע בשלו תוך שהוא גובה כספים ביתר מלקוחותיו הפורעים את הלוואותיהם שלא למטרות דיור בפירעון מוקדם, ותוך שהוא אינו עומד בכללי הגילוי הנאות המוטלים עליו מכוח חוק.
178. בסיומה של תביעה זו, הראינו כי התובענה עומדת בתנאיו השונים של חוק תובענות ייצוגיות, וכי היא מתאימה להתברר במסגרת חוק זה.
179. לאור כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבע לדין, ולהורות על מתן הסעדים המנויים בתביעה זו.
180. לתביעה מצורף תצהירו של מנכ"ל התובעת, מר דניאל בירגר, התומך בעובדות המצוינות בתביעה זו.
181. מן הדין ומן הצדק להיעתר לתביעה זו.

אנני	אנני	אנני
אמרי כהן, עו"ד	אודי הקר, עו"ד	עפר פירט, עו"ד
מ.ר. 56923	מ.ר. 30279	מ.ר. 22565
פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני, עורכי-דין		
ב"כ התובעת		

נספח מס'

2

הוראה 454 לניהול בנקאי

תקין

עמלות פירעון מוקדם של הלוואה שלא לדוור**מבוא (1/03)**

1. בסעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941, נקבע כי תאגיד בנקאי חייב לאפשר פירעון מוקדם של הלוואה שניתנה לשם רכישת דירת מגורים או במישכון של דירת מגורים (להלן - הלוואה לדוור), זאת בתנאים מסויימים. בנוסף, רשאי התאגיד הבנקאי להתנות את הפירעון המוקדם בתשלום עמלה. דרך חישוב העמלה נקבעה בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב - 2002 (להלן - צו הבנקאות). במטרה להקל על מעבר לקוחות בין התאגידים הבנקאיים, להגביר את התחרות בין התאגידים הבנקאיים ולמנוע גביית עמלת פירעון מוקדם מופרזת, נקבעה הוראה זו הבאה להסדיר פירעון מוקדם של חלק מההלוואות האחרות הניתנות על-ידי תאגיד בנקאי ושהחקיקה הנ"ל אינה חלה עליהן.

תחולה (1/03)

2. (א) כל סעיפי ההוראה, למעט סעיף 4(ב), יחולו על הלוואה שצו הבנקאות אינו חל עליה, שניתנה לתקופה של ששה חודשים לפחות ושסכומה המקורי אינו עולה על שווה ערך לסך שבע מאות וחמישים אלף ש"ח.
- (ב) סעיפים 4(א), 4(ב) ו-6(ב) יחולו על הלוואה שצו הבנקאות וסעיף קטן (א) לעיל אינם חלים עליה.
- (ג) האמור בהוראה זו לא יחול על הלוואה שהתאגיד הבנקאי בחר להחיל עליה את האמור בצו הבנקאות.

הגדרות (1/03)

3. "הודעה מוקדמת" - הודעה בכתב שנתן לוהה לתאגיד בנקאי על כוונתו לפרוע פירעון מוקדם במועד מסוים;
- "הלוואה במטבע חוץ" - הלוואה נקובה במטבע חוץ או הלוואה שסכומה צמוד למטבע חוץ;
- "הלוואה בריבית משתנה" - הלוואה ששיעור הריבית על פיה משתנה במשך תקופת ההלוואה, ושיעור הריבית המשתנה אינו ידוע בעת קבלת ההלוואה;
- "הלוואה צמודה" - הלוואה שסכומה צמוד למדד שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אחת לחודש;

"הסכום הנפרע" -

סכום הקרן הנפרע בפירעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או שער חליפין, לפי העניין, ובתוספת ריבית שנצברו עד יום הפירעון המוקדם;

"ריבית הנהוגה בתאגיד בנקאי" - ריבית הנהוגה בתאגיד בנקאי בעת הפירעון המוקדם של אותו סוג הלוואה שניתן לאותו סוג לווה לתקופה הדומה באורכה לתקופה שנותרה מיום הפירעון המוקדם ועד יום הפירעון המקורי.
(ראה נספח ב').

פירעון מוקדם של הלוואה (1/03)

4. (א) תאגיד בנקאי לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווה לפרוע הלוואה או חלק ממנה כאמור בסעיף קטן (ד) לפני מועד פירעונה, אולם התאגיד הבנקאי רשאי להתנות את פירעונה המוקדם בתשלום עמלות כמפורט בסעיף 5 להלן.
- (ב) בהלוואה כאמור בסעיף 2(ב) תחול עמלת פירעון מוקדם על פי כללים סבירים שיבטאו את הנוק שנגרם לתאגיד הבנקאי כתוצאה מהפירעון המוקדם ושייקבעו מראש למקרים כאלה.
- (ג) נקבעה בהסכם ההלוואה עמלת פירעון מוקדם נמוכה מהאמור בהוראה זו, תחול עמלת הפירעון המוקדם כמוסכם בהסכם ההלוואה.
- (ד) התאגיד הבנקאי רשאי להתנות כי סכום הפירעון לא יפחת מ-25 אחוזים מיתרת הלוואה בצירוף הריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל.

עמלות הפירעון המוקדם (1/03)**5. (א) הלוואה בריבית קבועה**

- בפירעון מוקדם של הלוואה בריבית קבועה, רשאי תאגיד בנקאי להתנות את הפירעון המוקדם בתשלום עמלות כלהלן:
- (1) עמלה תפעולית שלא תעלה על 60 ש"ח;
 - (2) נתן הלווה הודעה מוקדמת של פחות מ-30 ימים - עמלה בגובה עד רבע אחוז מהסכום הנפרע; ואולם אם נתן התאגיד הבנקאי הלוואה לצורך הפירעון המוקדם, לא תגבה העמלה האמורה בפסקה זו ביחס לסכום ההלוואה החדשה שנתן;
 - (3) היה שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי נמוך משיעור הריבית על ההלוואה - עמלה בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי, לבין אותם תשלומים,

כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית החלה על הלוואה ביום הפירעון המוקדם.

- (4) היה שיעור הריבית הנהוג בתאגיד הבנקאי גבוה משיעור הריבית על הלוואה, ייערך חישוב כאמור בפסקה (3) ויתרת הסכום המהוון תקוּז מהסכומים כאמור בסעיפים קטנים (א)(2) ו-(ג).

(ב) הלוואה בריבית משתנה

- (1) הכללים שנקבעו בסעיף קטן (א) יחולו גם על הלוואה בריבית משתנה, אולם יראו לצורך חישוב העמלה כאמור בסעיף 5(א)(3) את יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע;
- (2) בהלוואה בריבית משתנה, אשר מועד שינוי הריבית אינו ידוע מראש, לא תיגבה עמלה כאמור בסעיף 5(א)(3);
- (3) נעשה הפירעון המוקדם ביום שינוי הריבית, תיגבה עמלה כאמור בסעיף 5(א)(1) בלבד;
- (4) לצורך הנוסחה לחישוב עמלת פירעון מוקדם בהלוואה בריבית משתנה במטבע חוץ, ייקח התאגיד הבנקאי בחשבון גם את ההפרשים בגין השינוי שחל בתוספת שמעבר לעוגן הריבית המשתנה.

- (ג) בהלוואה צמודה למדד – נוסף על העמלות לפי סעיף 5(א), רשאי התאגיד הבנקאי, אם נעשה הפירעון המוקדם בין היום הראשון לבין היום החמישה עשר בחודש, לגבות עמלה בגובה הסכום הנפרע, כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד, בשנים עשר המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון.

- (ד) תאגיד בנקאי רשאי לסרב לקבל פירעון מוקדם של הלוואה בלא הודעה מוקדמת של לפחות 30 ימים מראש, במקרים להלן:

- (1) הלוואה במטבע חוץ.
- (2) הלוואה צמודה למדד כאשר מועד הפירעון המוקדם המבוקש הוא בין היום הראשון לבין היום החמישה עשר בחודש.

(ה) שונות

- (1) הודעה ברשומות על עדכון הסכום המצויין בסעיף 4(א) לצו הבנקאות, תהווה הודעה לעדכון הסכום האמור בסעיף 5(א)(1) בהוראה זו, באותו שיעור;
- (2) מסר הלווה הודעה מוקדמת ולא פעל לפיה, לא תיחשב לצורך חישוב העמלה, הודעה מוקדמת נוספת שנתן הלווה לגבי פירעון מוקדם של אותה הלוואה, במשך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה.

הודעה מוקדמת (1/03)

5א. (א) הודעה מוקדמת תינתן באחת מדרכים אלה :

- (1) במסירתה בסניף התאגיד הבנקאי ;
 - (2) במשלוחה בדואר, ורואים את ההודעה המוקדמת כמבוצעת ביום שנתקבלה בתאגיד הבנקאי, ובדואר רשום - 3 ימים לאחר תאריך המשלוח.
- (ב) הודעה מוקדמת לא תינתן יותר מ- 60 ימים לפני המועד שקבע הלווה לביצוע הפירעון המוקדם.

דף הסבר (1/03)

6. תאגיד בנקאי ימסור דף הסבר ללווה, הן בעת בקשת הלווה לבצע פירעון מוקדם והן לאחר ביצוע הפירעון המוקדם.

(א) לעניין זה "דף הסבר" - דף המבהיר את זכותו של הלווה לפירעון מוקדם של ההלוואה, שיכלול בין היתר :

- (1) סוג ההלוואה עליו מדובר והסכום המירבי עליו חל סעיף 5 להוראה ;
- (2) הבהרה בדבר האפשרות לתת הודעה מוקדמת של 30 ימים לפני מועד הפירעון, וההשלכות של אי מתן הודעה כאמור ;
- (3) הבהרה לגבי המשמעות של ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה צמודה במועדים שונים במהלך החודש ;
- (4) כל סוגי עמלות הפירעון המוקדם שיגבה התאגיד הבנקאי מהלווה, וסכומן ככל שניתן לדעת מראש סכום זה.

(ב) לאחר ביצועו של הפירעון המוקדם ימסור התאגיד הבנקאי ללווה דף הסבר המפרט את מרכיבי עמלות הפירעון המוקדם שגבה מהלווה וסכומן, ואת שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי.

נוסחה לחישוב (1/03)

7. סכום עמלת פירעון מוקדם של הלוואה לפי סעיף 5(א)(3) יחושב לפי הנוסחה בנספח א.

נספח א

נוסחה לחישוב עמלת פירעון מוקדם (1/03) (8/01)

(סעיף 5(א)(3))

א. הגדרות

- A - הריבית התקופתית החדשה הנהוגה בתאגיד הבנקאי.
- R - הריבית התקופתית החלה על הלוואה ביום הפירעון המוקדם.
- B_i - התשלומים העתידיים התקופתיים בהתאם לתנאי הלוואה (כולל ריבית שתצטבר).
- i - אינדקס לתקופה.
- n - מספר התקופות מיום הפירעון המוקדם ועד ליום שינוי הריבית.
- N - מספר התקופות מיום הפירעון המוקדם ועד לתום תקופת הלוואה.
- PV - סכום הקרן הנפרע בפירעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או הפרשי שער ובתוספת ריבית, שנצברו עד יום הפירעון המוקדם.
- PV(A) - ערך נוכחי של התשלומים העתידיים עד לתום תקופת הלוואה כאשר התשלומים עד ליום שינוי הריבית והקרן ביום שינוי הריבית מהווים ליום הפירעון המוקדם לפי שיעור הריבית התקופתית הנהוגה בתאגיד הבנקאי.

ב. (1) הנוסחה הכללית

מחושבת לפי שיעור עמלה של 100%

הפסד כלכלי בגין פירעון מוקדם

$$PV(A) - PV = \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+A)^i} + \frac{1}{(1+A)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right]$$

$$- \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+R)^i} + \frac{1}{(1+R)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right]$$

הערה:

הקרן ביום שינוי הריבית:

$$\sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i}$$

כאשר $N = n$ (קרי, אין שינוי בריבית עד תום תקופת הלוואה) יש להתעלם מהמרכיב השני בכל סוגריים מרובעים (כלומר להניח שהקרן ביום שינוי הריבית מתאפסת).

- הנוסחה מתאימה גם להלוואות הנפרעות בהפרשי זמן שווים (גם אם התשלומים אינם שווים) וגם להלוואות הנפרעות בהפרשי זמן תקופתיים לא שווים (כך למשל, אם התקופה מוגדרת כחודש, ניתן להפעיל את הנוסחה עבור הלוואה הנפרעת בהפרשי זמן של חודשים שלמים, גם אם הפרשי הזמן אינם שווים. לדוגמה: הלוואה הנפרעת אחת לחודש ואחת לשלושה חודשים לסירוגין).

(2) הלוואות בריבית משתנה במטבע חוץ

במקרה של הלוואות בריבית משתנה במטבע חוץ, יש להביא בחשבון גם את ההפרשים בגין התוספת שמעבר לריבית העוגן, בתקופה שלאחר מועד שינוי הריבית.

$$PV(A) - PV = \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+A)^i} + \frac{1}{(1+A)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+A^*)^i} \right] - \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+R)^i} + \frac{1}{(1+R)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right]$$

כאשר:

A^* - ריבית העוגן שחלה על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם והתוספת התקופתית החדשה הנהוגה בתאגיד הבנקאי מעבר לריבית העוגן.

יתר המשתנים מוגדרים בנוסחה המקורית.

ג. פירעון מוקדם חלקי

(1) בפירעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים ספציפיים (כגון: קיצור תקופת הלוואה על ידי פירעון מוקדם של התשלומים האחרונים), רשאי התאגיד הבנקאי לחשב את העמלה (על פי הנוסחה) בגין ההפסד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שפירעונום הוקדם, או לחילופין כחלק היחסי של העמלה בגין פירעון מלא של הלוואה.

(2) בפירעון מוקדם חלקי במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת הלוואה המקורית נשארה ללא שינוי, יחשב התאגיד הבנקאי את העמלה (על פי הנוסחה), לפי החלק היחסי של הלוואה אשר נפרע בפירעון מוקדם.

נספח ב**קביעת שיעור "הריבית הנהוגה בתאגיד בנקאי" (1/03)**

לצורך קביעת שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי, ניתן להתבסס על ריבית בשיעור שמתקבל משיעור ריבית עוגן (למשל: ריבית הפריים, ריבית הליבור (LIBOR) וכו') במועד הפירעון המוקדם, בתוספת/הפחתת ההפרש בין שיעור הריבית על ההלוואה לשיעור ריבית העוגן, במועד העמדתה. לצורך הוראה זו, תאגיד בנקאי יקבע ריבית עוגן אחידה לפי סוגי הלוואות. לדוגמה:

1. ביום 1.1.00 הועמדה הלוואה לא צמודה בריבית קבועה בשיעור של 10%. במועד זה, ריבית הפריים (ריבית העוגן) לצורך חישוב ריבית על ההלוואה עמדה על 7.5%.
 - ההפרש בין שיעור הריבית על ההלוואה לריבית העוגן – 2.5%.
 2. ביום 1.1.02 יתרת ההלוואה הנייל נפרעת בפירעון מוקדם, שנתיים לפני סילוקה המוחלט, לפי לוח הסילוקין המקורי. במועד זה, ריבית הפריים עמדה על 6%.
 3. שיעור הריבית לצורך תישוב העמלה לפי סעיף 5(א)3 יהיה 8.5%.
- שיעור זה מתקבל בחישוב הבא:
- ריבית העוגן במועד הפירעון המוקדם 6% (סעיף 2 לעיל)
- ההפרש בין הריבית על ההלוואה לריבית העוגן במועד העמדתה 2.5% (סעיף 1 לעיל)
- סה"כ 8.5%

* * *

תורה**עדכונים**

תאריך	פרטים	גרסה	חוזר 06 מס'
15/1/95	הוראה מקורית	1	1741
12/95	גרסה מחודשת של קובץ ניהול בנקאי תקין	2	----
1/8/01	עדכון	3	2037
30/1/03	עדכון	4	2102

נספח מס'

3

העתק מסמכי ההלוואות

בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ מיפרט החשלושים ותנאי הריבית הודפס ביום 06/08/2002 שעה 12:50:04

נספה להסכם הלוואה בין לבין בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ דנקר בירגר בע"מ ת.ד. 512514001

בגין הלוואה/ות על סך כולל של 1,600,000.00 שקל חדש לנכס מסחרי (מסמך זה מהווה חלק מהותי ובלתי נפרד מהסכם הלוואה הנ"ל)

סכום הלוואה/ות מורכב מהסכומים המפורטים להלן שיוחזרו לבנק כתנאים וכמועדים כמפורט להלן -

1 הלוואה מספר 5048131/67

על סך של 800,000.00 ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן לפי סעיף 3ב להסכם מספר חשלושים אחוז הריבית גובה החשלוש החודשי

180 6.70 (** 6.90**) 7,057.12 ש"ח

- א. אחוז הריבית הנקוב לעיל הינו למשך 12 החודשים הראשונים מיום מתן הלוואה בלבד (להלן "התקופה הראשונה").
- ב. הריבית תשתנה אחת לשנה החל מה- 1 לחודש לאחר התקופה הראשונה ומרי שנה בשנה (להלן "התקופות הנוספות"), כהחאם לקבוע בסעיף ג להלן.
- ג. שיעור הריבית לתקופות הנוספות יקבע ע"י הבנק לפי שיעור הריבית הממוצע לחישוב עמלת פרעון מוקדם שפורסמה לאחרונה לפני מועד השינוי ע"י בנק ישראל לתקופה של 5 שנים, ובתוספת של 0.60% לשנה.
- ד. הלווה יהיה רשאי במהלך כל תקופת הלוואה לפרוע את הלוואה, כולה או חלקה, בפרעון מוקדם מבלי לשלם לבנק עמלת פרעון מוקדם ובלכד שהפרעון יעשה בין התאריך ה- 16 לחודש ועד לסוף החודש, לפני הצהרים. ואולם אם בחר הלווה לכצע הפרעון המוקדם כאמור עד ל-15 לחודש אזי ישלם הלווה לבנק עמלה בגובה הסכום הנפרע כפול השיעור הממוצע של השינוי במדד המחירים לצרכן לגבי שלושת המרדים שפורסמו לאחרונה לפני יום הפרעון.
- ה. הלווה יהיה רשאי, במהלך כל תקופת הלוואה, להמיר את הלוואה בהלוואה כריבית קבועה, מבלי לשלם עמלת פרעון מוקדם, כמועדים וכתנאים כמפורט בסעיף ד של מפרט זה.
- ו. שיעור הריבית לצורך המרת הלוואה ייקבע ע"י הבנק לפי שיעור הריבית הממוצע לחישוב עמלת פרעון מוקדם שפורסמה לאחרונה לפני מועד השינוי ע"י בנק ישראל, לתקופה המקבילה לימרת תקופת הלוואה, ובתוספת של 0.60% לשנה, הכל כהחאם לסוג הלוואה.
- ז. למניעת ספק מובהר כי כל הוראות ההסכם שאינן עולות בקנה אחד עם הוראות מפרט זה, יראו כמתוקנות לכל דבר ועניין כהחאם למפרט זה.

2 הלוואה מספר 5513535/57

על סך של 800,000.00 ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן לפי סעיף 3ב להסכם.

לבקשת הלווה תקופת הלוואה תהיה 180 חודש. החזר הלוואה יתחיל בתום 12 חודשים מחודש מתן הלוואה. חיוב הריבית באוחו שיעור כמפורט להלן, בגין אותם 12 חודשים

דנקר בירגר בע"מ
DANKAR BIRGER LTD.
ת.ד. 512514001

הערבים :

.....23

- 1. בירגר דניאל ערב רגיל שיעור הערכות 100% תחימה
- 2. בירגר קרול ערב רגיל שיעור הערכות 100% תחימה

בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ מיפרט החשלוּמים ותנאי הריבית הודפס כיום 06/08/2002
 נספח להסכם הלוואה בין בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ (המשך) שעה 12:50:04
 לבין ונקר בירגר בע"מ
 ת.ז. 512514001

בגין הלוואה/ות על סך כולל של 1,600,000.00 שקל חדש לנכס מסחרי
 (מסמך זה מהווה חלק מהותי ובלתי נפרד מהסכם הלוואה הנ"ל)

יחוסף מידי חודש לסכום הלוואה, שתיפרע החל מהחודש ה- 13
 כמפורט להלן:-

מספר תשלומים	אתוז הריבית	גובה החשלום החודשי
12	6.80 (** 7.01**)	0.00 ש"ח
168	6.80 (** 7.01**)	7,914.27 ש"ח

נעשה פרעון הלוואה בין ה-1 ל-15 לחודש ישלם הלווה לבנק תוספת הצמדה המחושבת על כסים ממוצע של שלושת המרדדים האחרונים.

(**...% **) ריבית שנתי מחואמה.

להלן פירוט יחר החשלוּמים לפי סעיף 4 להסכם:-

1. בטוח הנכס סך של 720.00 שקל חדש לחודש (כיום, לפי 4.500 פרומיל לשנה)
2. דמי העברה סך של 4.50 שקל חדש לחודש

לחשומת ליבכם:

תנאי הלוואה, לרבות שעור הריבית הנקוב כמסמך זה, הינם בתוקף עד ליום 16/08/2002 כלכד ולאחר מכן לא יהיה להם חוקף. על הלווים לסיים את הליכי קבלת ומשיכת כספי הלוואה עד המועד הנ"ל. תנאי הלוואה, לרבות שעור ריבית, עשויים להשתנות לאחר המועד הנ"ל. שעור הריבית כמסמך זה וביתר מסמכי הלוואה משמעותו אף המירווח המתייחס לריבית. נוכח האמור לעיל יש להעביר לבנק לא יאוחר מיום 13/08/2002 את כל החומר הנדרש כדי שניתן יהיה לעבדו בבנק מבעוד מועד.

ההלוואות הנ"ל תשאנה ריבית פיגורים בשיעור שלא יפחת מ 18.10% לשנה (ללא הצמדה)

דנקר בירגר בע"מ
DANKAR BIRGER LTD.
 תחילת ההלוואה 5.1.16.2008

הערבים:

- | | | | | |
|----------|-------|----------|-------------------|-------|
| 1. בירגר | דניאל | ערב רגיל | שיעור הערבות 100% | חתימה |
| 2. בירגר | קרול | ערב רגיל | שיעור הערבות 100% | חתימה |

נספח מס'

4

העתק מכתבה של

המבקשת מיום 16.3.2008

DANKAR BIRGER LTD.

Enterprise Consulting & Development
61 Hamelacha St., Holon, Israel
POB 6217 Holon, 58100
Tel: 972-3-6546546 Fax: 972-3-5585838

דנקר בירגר בע"מ

חברה ליעוץ, יזום ופיתוח
רח' המלאכה 61, חולון
ת.ד. 6217 חולון 58100
טל: 03-6546546 פקס: 03-5585838

16/03/08

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד:

הגב' אתי לנגרמן
מנכ"ל בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ
רח' סימטת בית השואבה 16-18
ת.ד. 2844 ת"א 61027
באמצעות פקס 03-5600100

הנדון: הלוואות 5515335/57 ... 5048131/67

ג.נ. שלום רב,

1. הננו נמנים על לקוחותיכם מזה שנים רבות. עבדנו עמכם בהיקפים משמעותיים. לאחרונה פרענו אשראיים ולתדהמתנו נדרשנו לשאת עצמות פרעון מוקדם וזאת בניגוד לאמור בהוראת ניהול בנקאי תקין מס' 454 "עמלת פרעון מוקדם של הלוואה שלא לדיור מפברואר 2004".
2. נפגשתי פעמיים עם מר רוני כתב, סמנכ"ל הבנק, אשר אני מעריך ומקיר. ברם בפגישתנו לא חלה התקדמות ומר כתב נשאר בעמדתו.
3. הריני להסב את תשומת ליבך כי באי קיום הוראה 454 של בנק ישראל הנכם מסבים לי וללקוחות אחרים נזקים אדירים ומהווים התעשרות שלא במשפט על גב לקוחותיכם.
4. בצד לי במידה ולא תשתנה תשובתכם אאלץ להגיע לערכאות משפטיות. עצת עורכי דיני עד כה הן לנקוט בתביעה ייצוגית כנגד הבנק.
5. כלקוח ותיק שלכם לא קל לי הדבר, כולי תקווה כי תשכילי לשנות את החלטתכם.
6. אמתין ליום 31/3/08 ומיום זה אראה עצמי כחופשי לפעול.
7. ליצירת קשר: 03-6546546 / 0544-257575 פקס: 03-5585838.

בכבוד רב,

דניאל בנבון
דנקר בירגר בע"מ

נספח מס'

5

העתק מכתבו של הבנק

מיום 13.4.2008

13 באפריל 2008
ח' בניסן תשס"ח
פל.307

לכבוד
דנקר בירגר בע"מ
רח' המלאכה 61
ת.ד. 6217
חולון 58100

הנדון: הלוואות מס' 5515335/57 5048131/67

היננו מאשרים קבלת מכתבך מיום 16.3.08, בתשובה הננו להודיעך כי הלוואותיך נפרעו בפירעון מוקדם, ובהתאם חויבו בעמלת פירעון מוקדם בהתאם להסכם ההלוואה סעיף 15 "עמלת פירעון מוקדם כנקוב בצו הבנקאות (עמלת פירעון מוקדם התשמ"ב ב-1981" או כל צו אחר שיבוא במקומו.

חשבון ההלוואה חויב בעמלת פירעון מוקדם, וניתן גילוי לכך הן בהסכם ההלוואה והן במידע שנמסר לך קודם לסילוק הלוואה.

כמו כן הועברו אליך כל החישובים המפורטים על סכום עמלת פירעון המוקדם כפי שחויב חשבון ההלוואה (כולל הנחה לפי מדרגות של תקופת הלוואה).

נמסר לך כי כל המידע שבקשת לגבי אופן חישוב העמלה ועל בסיס מה חושבה העמלה.

בהתאם לסעיף גג- להוראה 454 נציין כי האמור בהוראה זו לא יחול על הלוואה שהתאגיד הבנקאי בחר להחיל עליה את האמור בצו הבנקאות.

בהתייחס לאמור לעיל אין לנו להוסיף מידע.

נשמח לעמוד לשירותך בהמשך דרכנו המשותפת.

בכבוד רב,
דיקי הראל
מנהלת שירות לקוחות

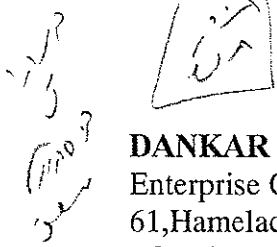
העתק:
גבי אתי לנגרמן, מנכ"ל
מר אמיר פושינסקי, משנה למנכ"ל
מר רוני כתב, סמנכ"ל בכיר, חשבונאי ראשי

נספח מס'

6

העתק מכתבו של מר

בירגר מיום 22.8.2008



DANKAR BIRGER LTD.
Enterprise Consulting & Development
61, Hamelacha st. Holon, Israel
POB 6217 Holon, 58100
Tel: 972-3-6546546 Fax: 972-35585838

דנקר בירגר בע"מ
חברה לייעוץ, יזום ופיתוח
רח' המלאכה 61, חולון
ת.ד 6217 חולון 58100
טל : 03-6546546 פקס : 03-5585838

22.08.2007

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד

מר רוני כתב

חשב וסמנכ"ל בכיר

בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ

רח' סימטת בית השואבה 16-18

ת.ד 2844 תל - אביב 61027

הנדון: הלוואות מס' 5048131/67 5513535/57 - חישוב עמלת פרעון מוקדם

א.נ שלום רב,

- 1.
2. ההלוואות שבנדון נפרעו לאחרונה בפרעון מוקדם וזאת עקב מכירת נכס שבגין רכישתו נתקבלו האשראים.
3. בשיחתנו הטלפונית הבטחת כי אהיה זכאי לקבל פרוט מדוייק של אופן החישוב לרבות שיעורי הריבית אשר נלקחו בחשבון.
4. חרף בקשותיי, טרם נתקבל החומר המבוקש.
5. אודה על קבלת החומר בהקדם האפשרי.
6. הנני סבור כי הנכם טועים בפרשנותכם את הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 454 של המפקח על הבנקים בבנק ישראל.
7. אין ולא אמורה להיות מחלוקת כי ההלוואה שבנדון איננה ולא היתה מעולם הלוואה לדיור ולכן לא ניתן לקחת בחשבון לחישוב הפרשי היוון את ריבית בנק ישראל להלוואות לדיור.
8. הנני מציע לתקן את החישוב ולזכות את חשבונני כמותבקש על פי החוק.

דנקר בירגר בע"מ
DANKAR BIRGER LTD.
ה.פ. 1-400-251-71

דניאל בירגר

דנקר בירגר בע"מ

נספח מס' 7

7

העתק תדריך ללווה טרם

קבלת ההלוואה

בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ



תל אביב 65814 סמטת בית השואבה 16-18 * ת.ד. 2844 תל אביב 61027
טל. 03-7107333 * פקס. 03-5661708

2/2002

תדריך ללווה טרם קבלת הלוואה

לווים נכבדים,

תדריך זה מיועד להקל ולהבהיר לכם את ההליכים שעליכם לעבור לצורך קבלת הלוואה. התדריך מציג את עיקרי הנושאים לקבלת הלוואה ואין לראות בו מסמך מחייב. לפני חתימה על הסכם הלוואה יש לקרא בעיון רב את כל סעיפיו וכן את כל שאר המסמכים עליהם תדרשו לחתום.

לגבי חיובים שונים ועמלות הנהגות בבנק ושיעוריהן, תוכלו לעיין בתעריפון הבנק הנמצא בכל אחד מסניפי הבנק ודלפקיו.

1. סוגי הלוואות:

הבנק מבצע מגוון רחב של הלוואות. הלוואות מכוונות לזכאי משרד השיכון ע"פ תעודת זכאות, הלוואות משלימות לזכאים, הלוואות פרטיות לרכישת דירה או כל נכס אחר למגורים, הלוואות לבניה ולשיפוצים, הלוואות לכל מטרה כנגד שיעבוד נכס למגורים והלוואות לרכישת נכסים מסחריים.

א. הלוואות מכוונות לזכאי משרד הבינוי והשיכון:

הלוואות אלו ניתנות בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון כפי שתהיינה במועד מתן הלוואה. גובה סכום הלוואה נקבע בהתאם לסיווג ולניקוד המצוין על גבי תעודת הזכאות. בעלי תעודת זכאות זכאים לקבל הלוואה נוספת מכספי בנק בשיעור של לפחות 10% מערך הדירה.

הבנק מטפל בהנפקת תעודת הזכאות ולשם קבלתה עליכם להגיש בקשה ולהמציא המסמכים הבאים:

מסמך	חסדי דירה	בעלי דירה
תעודת זהות כולל ספח	*	*
תעודת נישואין	*	*
אישור על תקופת שירות חובה בצה"ל ו/או תעודת שרות לאומי	*	*
תעודת לידה (אם הילדים לא רשומים בת.ז.)	*	*
תצהיר אחים אחיות (מס' ת.ז., שנת לידה, כתובת)	*	*
חוזה של דירה בבעלות או חוזה מכירת דירה	*	*

ב. הלוואות שלא ע"פ תעודת זכאות:

הבנק מציע לזכאים וללא זכאים מגוון רחב של הלוואות חופשיות במסלולי הלוואות שונים - הלוואות צמודות למדד יוקר המחיה, בריבית קבועה או משתנה, הלוואות צמודות לדולר או הלוואות נקובות במטבע חוץ על בסיס ריבית הלייבור, הלוואות לא צמודות על בסיס ריבית הפריים, הלוואות גישור, תשלום הריבית בלבד בתקופה הראשונה (בד"כ 24 חודש), הלוואות ללא כל תשלום בתקופה הראשונה (בד"כ 12 חודש) וכן הלוואות שבהם אתם קובעים, באישור הבנק, את גובה הריבית או את סכום התשלום החודשי ב-4 התקופות הראשונות של הלוואה. הלוואות אלו ניתנות מאמצעי הבנק ועפ"י שיקוליו העסקיים.

2. המסמכים הדרושים לאישור בקשת הלוואה:

מסמך נדרש	מטרת הלוואה
חוזה רכישה	רכישת דירה/חנות/מגרש
הסכם לשיפוצים והצעת מחיר	שיפוצים
היתר בניה	בניה עצמית

א.2

ב.2 נסח רישום - לגבי נכס הרשום בטאבו:

1.ב.2 על מנת לקבל את הנסח עליכם לפנות למשרדי רישום המקרקעין ולהצטייד בפרטי הנכס (גוש/חלקה/תת חלקה/כתובת).

2.ב.2 אם הנכס הנרכש אינו רשום בטאבו יש לבקש אישור על הזכויות והשעבודים ממנהל מקרקעי ישראל או החברה המשכנת.

3.ב.2 אם המעמד המשפטי של הנכס איננו ברור יש להמציא בנוסף מכתב הסבר מעורך הדין.

ג.2 מס רכישה ומס שבת:

1.ג.2 בחלק מהמקרים תידרשו להמציא הוכחה על תשלום מס רכישה.

2.ג.2 במקרים בהם הנכס נרכש שלא ישירות מהקבלן הבונה תידרשו להמציא עותק התצהיר למס שבת.

ד.2 המצאת ערבים:

בחלק מהמקרים תידרשו להצעת ערבים להנחת דעת הבנק.

ה.2 הנכחת יכולת החזר:

- אנו נבקש מכם להוכיח את יכולת החזר שלכם ושל הערבים ולשם כך דרושים:
- * לשכירים - 3 תלושי משכורת אחרונים.
 - * עצמאים - שומה אחרונה של מס הכנסה וואו אישור רו"ח על גובה ההכנסה לשנה הנוכחית.
 - * בחלק מהמקרים תידרשו להמציא דפי חשבון של עד 6 חודשים האחרונים:
- שכירים - מהחשבון בו מועברת המשכורת, עצמאיים - מהחשבון העיקרי שלכם.

3. הערכת נכסים:

לצורך הערכת שווי הנכס אנו מעמידים לבחירתכם רשימה של שמאיי מקרקעין. תעריף השמאות מופיע בגוף הרשימה והוא ישולם על ידכם ישירות לשמאי.

4. אישור ההלוואה:

לאחר הגשת המסמכים כאמור, הנהלת הבנק תבדוק את תיק ההלוואה ובאם החליטה עקרונית לאשרה יהיה עליכם לעמוד בתנאים שקבעה הנהלת הבנק כתנאי לביצועה. לאחר שימולאו כל ההליכים הנדרשים להנחת דעת הבנק והושלמו כל הבדיקות הנערכות ע"י הבנק יהיה עליכם לחתום על חוזה ההלוואה ומפרט התשלומים וכן על מסמכים ונספחים נוספים בהתאם להחלטת הנהלת הבנק ובהתאם לסוג ההלוואה שבחרתם. החתימה תתבצע בנוכחות פקיד הבנק. ניתן לקבל המסמכים לצורך החתמת הערבים. ההחתימה תתבצע בנוכחות פקיד בנק דיסקונט לישראל בע"מ בכל אחד מסניפי דיסקונט ברחבי הארץ.

5. הוצאות ועמלות הקשורות בקבלת ההלוואה:

ישנן מספר עמלות הכרוכות בביצוע ההלוואה כגון: הוצאות פתיחת תיק, דמי הנפקת תעודת זכאות, ביול חוזה ההלוואה כמתחייב בחוק, כיום 0.4% מגובה ההלוואה (קרן+ריבית) - הלוואות זכאות והלוואות משלימות לזכאים, עד 10% מעלות הרכישה, פטורות מתשלום מס זה - אגרת רישום הביטחונות בטאבו וואו רישום משכון ברשם המשכונות, אגרת הנוטריון - לאישור ייפוי הכוח (כאשר לא נרשמת המשכונת במועד תשלום ההלוואה). תעריף העמלות השונות מפורט ומעודכן תוכלו למצוא בכל אחד מסניפי ודלפקי הבנק.

6. רישום בטחונות:

טרם שחרור כספי ההלוואה יהיה עליכם לדאוג לרישום הביטחונות לטובת הבנק, דהיינו: רישום משכונת או רישום הערת אזהרה למשכונת באם אין אפשרות לרישום מידי של המשכונת וואו רישום הדעת משכון וואו המצאת התחייבות מינהל מקרקעי ישראל וואו התחייבות חברה משכנת לרישום משכונת וואו התחייבות עו"ד לרישום משכונת, הכל לפי קביעת הבנק בהתאם לנסיבות ולאופן הרישום של הנכס שקניתם. אם רכשתם דירה מקבלן בניין או מחברה קבלנית יהא עליכם לקבל ולהמציא לבנק בטוחה עפ"י חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, מוסבת לפקודת הבנק, בסכום המקביל לסכום ההלוואה. הבנק לא יסכים לרשום משכונת ראשונה נוספת בדרגה שווה (פרי פסו) אלא אם סכום ההלוואה בבנק האחר נובע מגרירת הלוואת זכאות, ובתנאי שהוצהר על גובה הלוואת הזכאות בעת הגשת הבקשה לקבלת ההלוואה בבנק. (האישור כרוך בתשלום - ראה תעריף בנק).

7. שחרור כספי ההלוואה:

השחרור יתבצע בד"כ בשיק לפקודת מוכר הדירה או בויכוי לחשבונו בבנק וזאת רק לאחר המצאת כל המסמכים, חתימה על הסכם ההלוואה ונספחיו, אישור תשלום ההון העצמי הנדרש ע"י הבנק (כ- 20% לפחות ממחיר הנכס) ורישום הביטחונות במשרדים המתאימים. יש מקרים בהם ניתן יהיה להעביר הכסף לפקודת גורם אחר, כפי שישוכם אתכם מראש בהתאם לקריטריונים המקובלים בבנק.

8. ביצוע ההלוואה והתשלומים החודשיים:

- א. עליכם לחתום, טרם ביצוע ההלוואה, על הוראת קבע לבנק המסחרי שלכם באמצעותו יועבר אלינו מדי חודש התשלום החודשי. האחריות לכיבוד הוראת קבע חלה עליכם ועליכם לוודא מדי חודש בחודשו כי הוראת הקבע אכן בוצעה.
- ב. מועד התשלום החודשי הוא ב- 1 לכל חודש. בהלוואות לדיר צמודות מדד שאין בהם מרכיבי הלוואה מכוונת תוכלו לבקש לבצע את התשלום החודשי גם ב- 10 או ב- 15 לחודש.
- ג. בהלוואות צמודות מדד שבהן ביצוע ההלוואות אינו חל באותו יום בחודש בו חל יום התשלום החודשי, ייקבע להלוואה "מדד בסיסי" אשר יביא בחשבון את השינוי במדד בין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד התשלום הראשון ואת מספר הימים בין מועד ביצוע ההלוואה בפועל לבין המועד שנקבע לביצוע ההלוואה לצורך לוח הסילוקים (ראה טבלה להלן). מדד זה יכול להיות גבוה או נמוך מהמדד שפורסם לאחרונה לפני מועד ביצוע ההלוואה והוא ישמש כבסיס לחישוב הפרשי הצמדה בכל תקופת ההלוואה.

מועד תשלום חודשי	מועד ביצוע ההלוואה בפועל	מועד ביצוע חישוב הפרשי מדד	מועד תשלום חודשי ראשון
1 בחודש	15-1 בחודש	1 בחודש	1 בחודש הבא
1 בחודש	31-16 בחודש	1 בחודש הבא	1 בחודש שאחרי החודש הבא
10 בחודש	15-1 בחודש	10 בחודש	10 לחודש הבא
10 בחודש	31-16 בחודש	10 בחודש הבא	10 בחודש שאחרי החודש
15 בחודש	15-1 בחודש	15 בחודש	15 לחודש הבא
15 בחודש	31-16 בחודש	15 בחודש הבא	15 בחודש שאחרי החודש הבא

8. ת אם מועד ביצוע ההלוואה בפועל מוקדם למועד שנקבע לצורך לוח הסילוקים, תשולם במועד התשלום הראשון ריבית גם בגין תקופת ביניים זו. אם מועד הביצוע בפועל מאוחר למועד שנקבע לביצוע לפי לוח הסילוקים, מוקטן סכום הפירעון הראשון בריבית בגין תקופת ביניים זו.

9. ריבית פיגורים:

תשלום על חשבון החזר הלוואה שלא שולם, או שולם באיחור, ישא ריבית פיגורים בשיעור כפי שיקבע ע"י הבנק מפעם לפעם. הריבית גבוהה, בלתי צמודה, והיא מחושבת לפי בסיס יומי. אם חוב הפיגורים לא ישולם תוך אותו רבעון, תצורף ריבית הפיגורים לחוב הפיגורים בסוף הרבעון ותישא אף היא ריבית פיגורים. במקרה של פיגור הבנק רשאי להעמיד את כל ההלוואה לפירעון מיידי ואף לממש את שיעבוד הנכס שניתן לבנק כבטוחה לפירעון ההלוואה.

10. גרירת משכנתא:

במקרים מסוימים ניתן יהיה למכור את הנכס שבגינו קיבלתם את ההלוואה ולגרור את ההלוואה לנכס אחר. הקריטריונים לגרירה ותנאיה כפופים לנוהלי הבנק ולהוראות משרדי הבינוי והשיכון, כפי שיהיו באותה עת.

11. לוח החזרים (שיטת "שפיצרי"):

להלן לוח המפרט את גובה החזר החודשי לכל 10,000 ש"ח בשיעורי ריבית שכיחים:

תקופת ההלוואה						
שנת	15 שנים	10 שנים	5 שנים	4 שנים	ריבית מתואמת	שיעור הריבית
20 שנה	60.60	73.97	101.25	184.16	225.79	4.00%
	63.26	76.50	103.64	186.43	228.03	4.50%
	66.00	79.08	106.07	188.71	230.29	5.00%
	68.79	81.71	108.53	191.01	232.56	5.50%
	71.64	84.39	111.02	193.33	234.85	6.00%
	77.53	89.88	116.11	198.01	239.46	7.00%
	83.64	95.56	121.33	202.76	244.13	8.00%
	89.97	101.43	126.68	207.58	248.85	9.00%
	96.50	107.46	132.15	212.47	253.63	10.00%
	110.11	120.02	143.47	222.44	263.34	12.00%
	124.27	133.17	155.27	232.68	273.26	14.00%
	139.13	146.87	167.51	243.18	283.40	16.00%
	154.33	161.04	180.18	253.93	293.75	18.00%

12. פירעון מוקדם:

א.12 באפשרותכם להקדים ולפרוע את יתרת ההלוואה, במלואה או בחלקה, ובלבד שסכום הפירעון יהיה לפחות 10% מסכום גובה ההלוואה המקורי, או מיתרת ההלוואה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה שנצברו, הגבוה משניהם.

12.ב.1 בהלוואות מכוונות לא יגבה הבנק עמלה בגין פירעון מוקדם.

12.ב.2 בהלוואה משלימה (רפורמה) לא יגבה הבנק עמלת פירעון מוקדם אך אם ההלוואה תסולק בין ה-1 ל-15 לחודש רשאי הבנק לגבות את העמלה המפורטת בסעיף 12.ג.3.

12.ג. בהלוואות משלמות ובהלוואות פרטיות יגבה הבנק עמלת פירעון מוקדם כדלהלן:

12.ג.1 עמלה בשיעור של 1% מהסכום הנפרע, אם לא ניתנה הודעה מוקדמת של 45 יום לפחות, פרעון בתחנות היציאה בהלוואות בריבית משתנה 30 יום בלבד. אין צורך בהודעה מוקדמת בהלוואה במסלול "שנה שנה".

12.ג.2 אם שיעור "הריבית הממוצעת" (הריבית המתפרסמת ע"י בנק ישראל לצורך הפירעון המוקדם) נמוך משיעור הריבית עפ"י הסכם ההלוואה, תהיה העמלה בגובה ההפרש שבין הסכום הנפרע כאשר הוא מהווה לערך הנוכחי ביום הפירעון לפי הריבית בהסכם ההלוואה, לבין אותו סכום מהווה לערך הנוכחי לפי "הריבית הממוצעת" בניכוי ההנחות כמפורט בסעיף 12.ו. בהמשך.

12.ג.3 אם נעשה הפירעון בין 1-15 בחודש יגבה הבנק תוספת הצמדה המחושבת על בסיס ממוצע 3 המדדים האחרונים.

12.ד. בהלוואות גישור יגבה הבנק רק את העמלות המפורטות בסעיפים 12.ג.1 ו-12.ג.3 לעיל.

12.ה. בהלוואות צמודות בריבית משתנה:

12.ה.1 אם הפירעון המוקדם יעשה ב"תחנת היציאה" הבנק יגבה עמלת פירעון מוקדם בהתאם לסעיפים 12.ג.1 ו-12.ג.3 לעיל.

12.ה.2 אם הפירעון המוקדם יעשה שלא בתחנה יחולו גם הוראות סעיף 12.ג.2 לעיל.

12.ו. הנחות מעמלת פירעון מוקדם להלוואות צמודות למדד שניתנו בגין דירת מגורים:

הזמן שעבר מיום ביצוע ההלוואה	הלוואות משלמות	הלוואות פרטיות
0 - שנה	אין הנחות	אין הנחה
1 שנה - שנתיים	10%	אין הנחה
2 שנים - 3 שנים	20%	אין הנחה
3 שנים - 4 שנים	30%	20%
4 שנים - 5 שנים	40%	20%
5 שנים ומעלה	40%	30%

12. א אם נעשה הפירעון המוקדם תוך שנתיים ממועד סיום ההלוואה כי אז תופחת הריבית הממוצעת ב- 1% לצורך חישוב העמלה.
12. ח אם שיעור הריבית הממוצעת גבוה משיעור הריבית עפ"י הסכם ההלוואה כי אז תופחת העמלה (שלילית) מסכום החיובים בסעיפים 1.ג.12 ו- 3.ג.12, אך בכל מקרה לא תהיה שלילית.
12. ט בהלוואות לא צמודות בריבית משתנה (צמודות פריים) הבנק אינו גובה עמלה.
12. י בהלוואות צמודות לדולר ובהלוואות נקובות במטבע חוץ כשהפירעון לא נעשה בתחנה שנקבעה מראש לשם בכך בתנאי ההלוואה:
12. י.1 עמלה בשיעור של 1% מהסכום הנפרע אם לא ניתנה הודעה מוקדמת של 45 יום לפחות.
12. י.2 ריבית לתקופה של 45 יום על סכום הפירעון.
12. י.3 לא ניתן לבצע פירעון מוקדם בסכום הנמוך מ- 50% מיתרת ההלוואה.
12. יא הבנק יגבה עמלת דמי עריכת חשבון לסילוק ההלוואה. העמלה כיום היא בסך של 53.7 ש"ח והיא עשויה להשתנות מדי שלושה חודשים לפי עליית המדד.
- ההסבר בסעיף זה (12) נכון לחודש ינואר 2001. עמלת פירעון מוקדם תיגבה במועד הפירעון ובהתאם למצב החוקי כפי שיהיה בתוקף באותו מועד.

13. ביטוח מבנה הדירה/הנכס:

13. א. עפ"י תנאי חוזה ההלוואה הנכס חייבים לבטח את דירתכם (מבנה בנייני ערך הקרקע) למקרה של אירוע ביטוחי. האחריות לתנאי הביטוח ולסכום הביטוח חלה עליכם והנכס מתבטחים לוודא כי סכום הביטוח משקף נכונה את ערכו הממשי של הנכס לצורכי ביטוח.
13. ב. הואיל וסכום ההלוואה (המשכנתא) אינו תואם בהכרח את שווי מבנה הדירה, עומדות בפניכם שתי אפשרויות:
1. ביטוח על מלוא שווי מבנה הדירה כחדש (כינון) - בקרות מקרה ביטוח תהיו זכאים לקבל את הפיצוי המגיע בגין הנזק שנגרם, עפ"י תנאי הפוליסה. עליכם לבדוק מעת לעת שסכום הביטוח תואם את השווי כאמור על מנת שלא יוצר ביטוח בחסר.
 2. ביטוח בזיקה לגובה ההלוואה בלבד - בקרות מקרה הביטוח, כאשר סכום הביטוח נמוך משווי המבנה, הפיצוי הכספי יהיה בשיעור היחסי בין סכום הביטוח בפועל לבין שווי המלא של המבנה ובכך יוצר ביטוח חסר, אותו תצטרכו לשלם במקרה של נזק. במסגרת חלופה זו אתם תידרשו לכך שסכום הביטוח יהיה גובה יתרת החוב + מרווח ביטוח של 20%.
13. ג. פרמיית הביטוח, כשהביטוח נעשה באמצעות הבנק, צמודה למדד המחירים לצרכן והיא משולמת יחד עם התשלומים החודשיים של ההלוואה. נכון להיום פרמיה זו היא בשיעור של 0.141% לשנה למגורים ו- 0.45% לעסקים אך היא עשויה להשתנות בכל תחילת שנה קלנדרית בהתאם לתעריפים בענף הביטוח.
13. ד. למותר לציין כי אתם רשאים לבטח את הנכס במישרין באמצעות חברת ביטוח ובתנאי שהביטוח יהיה עפ"י אחת מהאפשרויות כנ"ל ובתנאי שהפוליסה תשועבד לטובתנו ותכלול סעיף ביטוח נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים. עם מסירת הפוליסה לבנק תקבלו מאתנו אישור על המצאתה, ללא חיוב בהוצאות. חיזוש הפוליסה חייב להישלח לבנק לא יאוחר מ- 21 יום לפני תאריך תום תקופת הביטוח בפוליסה. במידה והפוליסה לא תתקבל יחויב חשבונכם בדמי מעקב.

14. ביטוח חיים:

14. א. יש לבטח את הלוואתכם כך שבמקרה של פטירת אחד מהמבוטחים ח"י תשלם חברת הביטוח לבנק את יתרת ההלוואה שזמן פירעונה טרם הגיע.
14. ב. פרמיית הביטוח, כשהביטוח נעשה באמצעות הבנק, צמודה למדד המחירים לצרכן והיא משולמת יחד עם התשלומים החודשיים של ההלוואה. נכון להיום פרמיה זו היא בשיעור של 0.015% לחודש מסכום קרן ההלוואה.
14. ג. הביטוח מיועד ללווים שביום קבלת ההלוואה גילם בין 18 ל- 58 שנה. בכל מקרה הביטוח תם בסוף השנה הקלנדרית בה מגיע הלווה לגיל 65.
14. ד. חברת הביטוח רשאית לסרב לכלול לווים מסוימים בתוכנית הביטוח, הכל בהתאם ובכפוף לטופס ההצטרפות לביטוח המהווה אף הצהרת בריאות על בסיסה בודקת חברת הביטוח את האפשרות לצירופכם להסדר הביטוח. כמו כן חברת הביטוח זכאית לדרוש כי תעברו בדיקה רפואית טרם אישור ההצטרפות לביטוח.
14. ה. למותר לציין כי ניתן לבצע ביטוח זה במישרין באמצעות חברת ביטוח, עם מסירת הפוליסה לבנק תקבלו אישור מאתנו על המצאתה, ללא חיוב בהוצאות, ובתנאי שפוליסה זו תכלול את הסעיפים הבאים:
1. סכום הביטוח לפירעון מידי, אינו נמוך מסכום ההלוואה.
 2. סכום הביטוח צמוד למדד יוקר המחיה.
 3. הפוליסה תשועבד לטובת הבנק כשהיא חופשית מכל שיעבוד אחר.
 4. חברת הביטוח תתחייב שלא לבטל את הפוליסה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך ומראש, להודיע לבנק מיד כשמות המבוטח מובא לידיעתם, להעביר לבנק, לפני העברה למוטבים אחרים, את יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת שהינה נשוא הביטוח.

הננו מאשרים קבלת התדריך.

דנקו בירג' בע"מ
DANKAR BIRGER LTD.
1.ג.ח-1-751400

נספח מס' 8

8

העתק דף ההסבר שניתן
למבקשת

דף הסבר ללווה בדבר פירעון מוקדם של הלוואה שלא לדוור
(בהתאם להוראת ניהול בנקאי תקין מס' 454)

לווה נכבד,

בדף זה תמצא הסבר בדבר תנאי פירעון מוקדם של הלוואה שאינה לשם רכישת דירת מגורים או במשכון דירת מגורים "הלוואה שלא לדוור"/"הלוואה" כדלקמן:

הלוואה שניתנה לתקופה של 6 חודשים לפחות ושסכומה המקורי אינה עולה על שווה ערך לסך 750 אלף ש"ח (הלוואה מ"קבוצה א") וכן הלוואה בסכום מקורי מעל 750 אלף ש"ח לכל תקופה או הלוואה לתקופה קצרה מ-6 חודשים בכל סכום (הלוואה מ"קבוצה ב").

תנאי הפירעון המוקדם שלהלן יחולו על הלוואה מכל קבוצה למעט אם פורט אחרת.

1. באפשרותך להקדים ולפרוע את יתרת ההלוואה שניתנה לך במלואה או בחלקה וליתן על כך הודעה מוקדמת בכתב של 30 ימים לפני מועד הפירעון כמפורט להלן, ובלבד שסכום הפירעון המוקדם יהיה לפחות 25% מיתרת ההלוואה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל ובתנאי שתשלמנה עמלות, בתנאים כמפורט בדף הסבר זה.

2. **פירוט עמלות הפירעון המוקדם על פי סוגיהן :**

א. **עמלה תפעולית בסך - 60 ש"ח**

עמלה הנגבית בגין חישוב הפירעון המוקדם כפי שקבע המפקח על הבנקים ומתעדכנת מעת לעת.
בהלוואה בריבית משתנה במט"ח - אם תבצע את הפירעון המוקדם ביום שינוי הריבית תיגבה עמלה זו בלבד.

ב. **עמלה בגין אי-הודעה מוקדמת**

עמלה בשיעור של 0.25% מהסכום הנפרע עמלה זו תיגבה אם נתת הודעה מוקדמת של פחות מ- 30 ימים.
אם ניתנה לך ע"י הבנק הלוואה לצורך הפירעון המוקדם, לא תיגבה העמלה הנ"ל ביחס לסכום ההלוואה החדשה.

ג. **עמלת הפרשי היוון**

1) **לגבי הלוואה מקבוצה א' -**
עמלה בגובה ההפרש שבין סכום התשלומים העתידיים אשר אתה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם כאשר הם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הנהוגה בבנק, לבין אותם תשלומים כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית החלה ביום הפירעון המוקדם על ההלוואה.

2) **לגבי הלוואה מקבוצה ב' -**
עמלה בגובה ההפרש שבין סכום התשלומים העתידיים אשר אתה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם כאשר הם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי ריבית "העוגן" בבנק, לבין אותם תשלומים כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית החלה ביום הפירעון המוקדם על ההלוואה.

3) **בהלוואה בריבית משתנה - אם מועד שינוי הריבית אינו ידוע מראש, לא תיגבה העמלה המפורטת לעיל.**

4) **בהלוואה בריבית קבועה יהוונו כל יתרת התשלומים עד מועד תום תקופת ההלוואה.**

בהלוואה בריבית משתנה יהוונו כל יתרת התשלומים עד מועד שינוי הריבית הקרוב ואת יתרת הקרן במועד השינוי כאמור יראו כתשלום העתידי האחרון.

בהלוואה בריבית משתנה במט"ח ו/או צמודת מט"ח יילקחו בחשבון גם ההפרשים בגין השינוי שיחול בתוספת שמעבר לעוגן הריבית המשתנה.

5) **אם שיעור הריבית הנהוג בבנק לגבי הלוואה מקבוצה א' או שיעור ריבית "העוגן" לגבי הלוואה מקבוצה ב', גבוה משיעור הריבית על ההלוואה, תקוּזז העמלה הנ"ל מיתר מרכיבי עמלת פירעון המוקדם, למעט עמלה תפעולית.**

ד. **עמלת הפסד מדד**

עמלה בגובה הסכום הנפרע, כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד, ב- 12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון.

לידיעתך : עמלה זו תיגבה בהלוואה צמודת מדד - אם בצעת את הפירעון המוקדם בין היום הראשון לבין היום החמישה עשר בחודש.

3. **אי ביצוע פירעון מוקדם**

במקרה שמסרת הודעה מוקדמת ולא פעלת על פיה, כל הודעה מוקדמת אחרת שניתן במהלך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה לא תהיה חייבת ב"עמלת אי הודעה מוקדמת".

4. סירוב לקבל פירעון מוקדם

לידיעתך :

הבנק יהיה רשאי לסרב לקבל פירעון מוקדם של הלוואה בלא הודעה מוקדמת של לפחות 30 ימים מראש במקרים הבאים :

א. הלוואה נקובה במט"ח ו/או צמודה למט"ח.

ב. הלוואה צמודה למדד כאשר מועד הפירעון המוקדם המבוקש הוא בין היום הראשון לבין היום החמישה עשר בחודש.

5. לנחותך, ריכוז עמלת פירעון מוקדם עפ"י סוגי הלוואה :

העמלה שתגובה				מאפייני הלוואה	
עמלת הפסד מדד	עמלת הפרשי היוון	עמלת אי הודעה מוקדמת	עמלה תפעולית	בסיס הצמדה	סוג הריבית
✓	✓	✓	✓	צמודה למדד	קבועה
	✓	✓	✓	צמודת מט"ח/מט"ח	קבועה
	✓	✓	✓	לא צמודה	קבועה
	✓	✓	✓	צמודת מט"ח/מט"ח	משתנה (ליבור)
		✓	✓	לא צמודה	משתנה (פריים)
✓	✓	✓	✓	צמודה למדד	משתנה

לכבוד

בנק דיסקונט לישראל בע"מ

תאריך..... 21/06/2010

אני/ו הח"מ :

1..... ת.ז. / מס' רישום.....

2..... ת.ז. / מס' רישום.....

מאשרים ביחד וכ"א מאיתנו לחוד כי קבלנו את ההסבר בדבר פירעון מוקדם כמפורט לעיל.

ולראיה באנו על החתום,

1..... שם וחתימה
2..... שם וחתימה

נספח מס' 9

9

העתק דף ההסבר אודות
שיעורי הריבית החלים
בבנק שניתן למבקשת

בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ

ת"ד אר"י 65614 סניף בית השואבה 18-19 * ת"ד 3344 תל-אביב 61027
 טל 7107333 * פקס: 5661708

שיעורי הריבית בתוקף החל מיום 29.11.2005

להלן שיעורי הריבית שיהיו תקפים להלוואות שיבוצעו החל מ- 29.11.2005:

1. הלוואות צמודות מדד

1.1 לרכישת דירה

1.1.1 ריבית קבועה

א.1.1.1 ריבית קבועה לאורך כל התקופה:

ריבית נומינלית ריבית מתואמת		
5.431%	5.30%	עד 5 שנים
5.904%	5.75%	מ- 6 עד 20 שנה
6.009%	5.85%	מ- 21 עד 25 שנה

ב.1.1.1 פעמיים חיי - למחצית התקופה - ריבית בנק ישראל לפי התקופה הנבחרת + 1.5%, שינוי לפי ריבית בנק ישראל ליתרת תקופה + 1.5%.

2.1.1 ריבית משתנה

א.2.1.1	ריבית משתנה לתקופה אי - בנק ישראל לעד 5 שנים + 0.75%
ב.2.1.1	ריבית חידוש - בנק ישראל לעד 5 שנים + 0.75%

3.1.1 הלוואת גישור

הלוואות ל- 25 חודש מהם 24 חודש תשלומי ריבית בלבד:
 ריבית נומינלית 5.60% ריבית מתואמת 5.746%

2.1 הלוואה לכל מטרה ולפריסה - דירה כביטחון

1.2.1 ריבית קבועה

ריבית נומינלית ריבית מתואמת		
6.168%	6.00%	עד 5 שנים
6.644%	6.45%	מ- 6 עד 20 שנה
6.750%	6.55%	מ- 21 עד 25 שנה

2.2.1 ריבית משתנה

א.2.2.1	ריבית משתנה לתקופת אי - בנק ישראל לעד 5 שנים + 1.20%
ב.2.2.1	ריבית חידוש - בנק ישראל לעד 5 שנים + 1.20%

בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ

ת.ד. 65819 סמכות בית השואבה 18-16 * ת.ד. 2844 תל-אביב 61027
טל 03-7107333 * פקסימייל 03-5661708



3.2.1 הלוואת גישור

הלוואות ל- 25 חודש מהם 24 חודש תשלומי ריבית בלבד
ריבית נומינלית 6.60% ריבית מתואמת 6.803%

3.1 הלוואות לרכישת נכסים מסחריים, לקבלנים וליזמים

1.3.1 ריבית קבועה

ריבית נומינלית	ריבית מתואמת
6.00%	6.168%
6.45%	6.644%

עד 5 שנים
מ- 6 עד 20 שנים

2.3.1 ריבית משתנה

- 2.3.1.א. ריבית משתנה לתקופה אי - בנק ישראל לעד 5 שנים + 1.20%
- 2.3.1.ב. ריבית חידוש - בנק ישראל לעד 5 שנים + 1.20%

2. הלוואות צמודות לדולר - עד 15 שנה

- 1.2 לרכישת דירה - לייבור + 2.75%
- 2.2 לכל מטרה - לייבור + 3.00%
- 3.2 לרכישת נכסים מסחריים, לקבלנים ויזמים - לייבור + 3.25%
- 4.2 הלוואות מעל 15 שנה ועד 20 שנה תוספת של 0.2%

3. הלוואות צמודות ליוון - עד 15 שנה

- 1.3 לרכישת דירה - לייבור + 2.75%
- 2.3 לכל מטרה - לייבור + 3.00%
- 3.3 לרכישת נכסים מסחריים, לקבלנים ויזמים - לייבור + 3.25%
- 4.3 הלוואות מעל 15 שנה ועד 20 שנה תוספת של 0.2%

4. הלוואות פריים

- 1.4 לרכישת דירה - פריים + 0.50%
- 2.4 לכל מטרה, דירה כביטחון - פריים + 1.50%
- 3.4 לרכישת נכסים מסחריים - פריים + 1.75%
- 4.4 להוון הלוואות לטווח קצר - פריים + 2.50%

נספח מס'

10

העתק פלטי המידע אודות

הלוואה 5048131/67

שניתנו למבקשת

מחלקת סילוקין
אגף חשבונות

דיסקונט
משכנתאות

הלוואה מס' 5048131/67
יחידה מיום 15.8.02 ע"ס ₪ 430,000

פירוט הנתונים לחיוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית

15.8.02	תאריך מתן ההלוואה
₪ 330,583.02	יתרת קרן ליום 1.6.2007
5.54%	אחוז ריבית ההלוואה (נומינלי שנתי)
3.94%	אחוז ריבית ממוצעת (נומינלי שנתי)
441.12248 נקי	מדד בסיסי (מחושב ליום מתן ההלוואה)
448.7692 נקי	מדד ידוע (אפריל 2007)
₪ 3,550.14	תשלום חודשי בסיסי
121.57	יתרת תקופות בחודשים

פירוט הרכב עמלת פירעון מוקדם (לסילוק מלא)

₪ 336.98	עמלת העדר הודעה מוקדמת 0.10% ע"ס ₪ 336,977.28 (קרן+ריבית+הפרשי הצמדה קרן) הפרשי הצמדה ריבית)
₪ 20,890.94	* 80% עמלת היוון בגין הפרשי ריבית (משוערך)
₪ 21,227.92	סה"כ עמלת פרעון מוקדם
=====	

ט.ל.ח

* מחושב לפי נוסחה רצ"ב המהווה פער בין הריבית של ההלוואה לפי 5.54% לבין הריבית הממוצעת לפי 3.94%.

הלוואה מס' 5048131/67
יחידה מיום 24.10.02 ע"ס 75,000 ₪

פירוט הנתונים לחיוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית

24.10.02	תאריך מתן ההלוואה
₪ 58,594.16	יתרת קרן ליום 1.6.2007
5.54%	אחוז ריבית ההלוואה (נומינלי שנתי)
3.94%	אחוז ריבית ממוצעת (נומינלי שנתי)
441.95537 נק'	מדד בסיסי (מחושב ליום מתן ההלוואה)
448.7692 נק'	מדד ידוע (אפריל 2007)
₪ 617.99	תשלום חודשי בסיסי
124.57	יתרת תקופות בחודשים

פירוט הרכב עמלת פירעון מוקדם (לסילוק מלא)

₪ 59.61	עמלת העדר הודעה מוקדמת 0.10% ע"ס 59,614.91 ₪
	(קרן+ריבית+הפרשי הצמדה קרן הפרשי הצמדה ריבית)
₪ 3,781.77	* 80% עמלת היוון בגין הפרשי ריבית (משוערך)
₪ 3,841.38	סה"כ עמלת פרעון מוקדם
=====	

ט.ל.ח

* מחושב לפי נוסחה רצ"ב המהווה פער בין הריבית של ההלוואה לפי 5.54% לבין הריבית הממוצעת לפי 3.94%.

הלוואה מס' 5048131/67
יחידה מיום 24.11.02 ע"ס 75,000 ₪

פירוט הנתונים לחיוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית

24.11.02	תאריך מתן ההלוואה
₪ 58,920.08	יתרת קרן ליום 1.6.2007
5.54%	אחוז ריבית ההלוואה (נומינלי שנתי)
3.94%	אחוז ריבית ממוצעת (נומינלי שנתי)
נק' 446.3985	מדד בסיסי (מחושב ליום מתן ההלוואה)
נק' 448.7692	מדד ידוע (אפריל 2007)
₪ 617.79	תשלום חודשי בסיסי
125.57	יתרת תקופות בחודשים

פירוט הרכב עמלת פירעון מוקדם (לסילוק מלא)

₪ 59.35	עמלת העדר הודעה מוקדמת 0.10% ע"ס 59,349.88 ₪
	(קרן+ריבית+הפרשי הצמדה קרן הפרשי הצמדה ריבית)
₪ 3,793.46	* 80% עמלת היוון בגין הפרשי ריבית (משוערד)
₪ 3,852.81	סה"כ עמלת פרעון מוקדם
=====	

ט.ל.ח

* מחושב לפי נוסחה רצ"ב המהווה פער בין הריבית של ההלוואה לפי 5.54% לבין הריבית הממוצעת לפי 3.94%.

הלוואה מס' 5048131/67
יחידה מיום 30.1.03 ע"ס 20,000 ₪

פירוט הגתונים לחיוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית

30.1.03	תאריך מתן ההלוואה
₪ 15,884.92	יתרת קרן ליום 1.6.2007
5.54%	אחוז ריבית ההלוואה (נומינלי שנתי)
3.94%	אחוז ריבית ממוצעת (נומינלי שנתי)
₪ 440.59877 נק'	מדד בסיסי (מחושב ליום מתן ההלוואה)
₪ 448.7692 נק'	מדד ידוע (אפריל 2007)
₪ 164.64	תשלום חודשי בסיסי
127.57	יתרת תקופות בחודשים

פירוט הרכב עמלת פירעון מוקדם (לסילוק מלא)

₪ 16.21	עמלת העדר הודעה מוקדמת 0.10% ע"ס 16,211.41 ₪
	(קרן+ריבית+הפרשי הצמדה קרן הפרשי הצמדה ריבית)
₪ 1,051.71	* 80% עמלת היוון בגין הפרשי ריבית (משוערד)
₪ 1,067.92	סה"כ עמלת פרעון מוקדם
=====	

ט.ל.ח

* מחושב לפי נוסחה רצ"ב המהווה פער בין הריבית של ההלוואה לפי 5.54%
 לבין הריבית הממוצעת לפי 3.94%.

הלוואה מס' 5048131/67
יחידה מיום 10.3.04 ע"ס 200,000 ₪

פירוט הנתונים לחיוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית

10.3.04	תאריך מתן ההלוואה
₪ 169,644.66	יתרת קרן ליום 1.6.2007
5.54%	אחוז ריבית ההלוואה (נומינלי שנתי)
3.94%	אחוז ריבית ממוצעת (נומינלי שנתי)
₪ 431.72297 נק'	מדד בסיסי (מחושב ליום מתן ההלוואה)
₪ 448.7692 נק'	מדד ידוע (אפריל 2007)
₪ 1,639.62	תשלום חודשי בסיסי
140.57	יתרת תקופות בחודשים

פירוט הרכב עמלת פירעון מוקדם (לסילוק מלא)

₪ 176.69	עמלת העדר הודעה מוקדמת 0.10% ע"ס 176,690.86 ₪ (קרן+ריבית+הפרשי הצמדה קרן הפרשי הצמדה ריבית)
₪ 12,555.02	* 80% עמלת היוון בגין הפרשי ריבית (משוערד)
₪ 12,731.71	סה"כ עמלת פירעון מוקדם
=====	

ט.ל.ח

* מחושב לפי נוסחה רצ"ב המהווה פער בין הריבית של ההלוואה לפי 5.54%
לבין הריבית הממוצעת לפי 3.94%.

נספח מס'

11

העתק פלטי המידע אודות

הלוואה 5513535/57

שניתנו למבקשת

הלוואה מס' 5513535/57
יחידה מיום 15.8.02 ע"ס 430,000 ₪

פירוט הנתונים לחיוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית

15.8.02	תאריך מתן ההלוואה
₪ 372,946.72	יתרת קרן ליום 1.6.2007
6.8%	אחוז ריבית ההלוואה (נומינלי שנתי)
3.94%	אחוז ריבית ממוצעת (נומינלי שנתי)
₪ 441.12248 נקי	מדד בסיסי (מחושב ליום מתן ההלוואה)
₪ 448.7692 נקי	מדד ידוע אפריל 2007
₪ 4,242.73	תשלום חודשי בסיסי
121.57	יתרת תקופות בחודשים

פירוט הרכב עמלת פירעון מוקדם (לסילוק מלא)

	עמלת העדר הודעה מוקדמת
	0.10% ע"ס 380,330.66 ₪
₪ 380.33	(קרן+ריבית+הפרשי הצמדה קרן הפרשי הצמדה ריבית)
	80% עמלת היוון
₪ 42,875.84	בגין הפרשי ריבית (משוער)
₪ 43,256.17	סה"כ עמלת פרעון מוקדם
=====	

ט.ל.ח

* מחושב לפי נוסחה רצי"ב המהווה פער בין הריבית של ההלוואה לפי 6.8% לבין הריבית הממוצעת לפי 3.94%.

הלוואה מס' 5513535/57
יחידה מיום 24.10.02 ע"ס 75,000 ₪

פירוט הנתונים לחיוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית

24.10.02	תאריך מתן ההלוואה
₪ 66,477.20	יתרת קרן ליום 1.6.2007
6.9%	אחוז ריבית ההלוואה (נומינלי שנתי)
3.94%	אחוז ריבית ממוצעת (נומינלי שנתי)
441.95537 נק'	מדד בסיסי (מחושב ליום מתן ההלוואה)
448.7692 נק'	מדד ידוע אפריל 2007
₪ 747.10	תשלום חודשי בסיסי
124.57	יתרת תקופות בחודשים

פירוט הרכב עמלת פירעון מוקדם (לסילוק מלא)

	עמלת העדר הודעה מוקדמת
	0.10% ע"ס 67,667.97 ₪
₪ 67.67	(קרן+ריבית+הפרשי הצמדה קרן הפרשי הצמדה ריבית)
	80% עמלת היוון
₪ 8,092.60	בגין הפרשי ריבית (משוערך)
₪ 8,160.27	סה"כ עמלת פרעון מוקדם
=====	

ט.ל.ח

* מחושב לפי נוסחה רצ"ב המהווה פער בין הריבית של ההלוואה לפי 6.9% לבין הריבית הממוצעת לפי 3.94%.

הלוואה מס' 5513535/57
יחידה מיום 24.11.02 ע"ס 75,000 ₪

פירוט הנתונים לחיוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית

24.11.02	תאריך מתן ההלוואה
₪ 66,839.97	יתרת קרן ליום 1.6.2007
6.9%	אחוז ריבית ההלוואה (נומינלי שנתי)
3.94%	אחוז ריבית ממוצעת (נומינלי שנתי)
נק' 446.3985	מדד בסיסי (מחושב ליום מתן ההלוואה)
נק' 448.7692	מדד ידוע אפריל 2007
₪ 747.10	תשלום חודשי בסיסי
125.57	יתרת תקופות בחודשים

פירוט הרכב עמלת פירעון מוקדם (לסילוק מלא)

	עמלת העדר הודעה מוקדמת
	0.10% ע"ס 67,360.09 ₪
₪ 67.36	(קרן+ריבית+הפרשי הצמדה קרן הפרשי הצמדה ריבית)
	80% עמלת היוון
₪ 8,117.70	בגין הפרשי ריבית (משוערד)
₪ 8,185.06	סה"כ עמלת פרעון מוקדם
=====	

ט.ל.ח

* מחושב לפי נוסחה רצ"ב המהווה פער בין הריבית של ההלוואה לפי 6.9% לבין הריבית הממוצעת לפי 3.94%.

הלוואה מס' 5513535/57
יחידה מיום 30.1.03 ע"ס 20,000 ₪

פירוט הנתונים לחיוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית

30.1.03	תאריך מתן ההלוואה
₪ 18,016.12	יתרת קרן ליום 1.6.2007
6.9%	אחוז ריבית ההלוואה (נומינלי שנתי)
3.94%	אחוז ריבית ממוצעת (נומינלי שנתי)
₪ 440.59877 נקי	מדד בסיסי (מחושב ליום מתן ההלוואה)
₪ 448.7692 נקי	מדד ידוע אפריל 2007
₪ 199.22	תשלום חודשי בסיסי
127.57	יתרת תקופות בחודשים

פירוט הרכב עמלת פירעון מוקדם (לסילוק מלא)

	עמלת העדר הודעה מוקדמת
	0.10% ע"ס 18,395.31 ₪
₪ 18.40	(קרן+ריבית+הפרשי הצמדה קרן הפרשי הצמדה ריבית)
₪ 2,250.46	80% עמלת היוון בגין הפרשי ריבית (משוער)
₪ 2,268.86	סה"כ עמלת פירעון מוקדם
=====	

ט.ל.ח.

* מחושב לפי נוסחה רצ"ב המהווה פער בין הריבית של החלוואה לפי 6.9% לבין הריבית הממוצעת לפי 3.94%.

הלוואה מס' 5513535/57
יחידה מיום 10.3.04 ע"ס 200,000 ₪

פירוט הנתונים לחיוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית

10.3.04	תאריך מתן ההלוואה
₪ 191,774.72	יתרת קרן ליום 1.6.2007
6.9%	אחוז ריבית ההלוואה (נומינלי שנתי)
3.94%	אחוז ריבית ממוצעת (נומינלי שנתי)
₪ 431.72297 נקי	מדד בסיסי (מחושב ליום מתן ההלוואה)
₪ 448.7692 נקי	מדד ידוע אפריל 2007
₪ 1,988.86	תשלום חודשי בסיסי
140.57	יתרת תקופות בחודשים

פירוט הרכב עמלת פירעון מוקדם (לסילוק מלא)

	עמלת העדר הודעה מוקדמת
	0.10% ע"ס 199,836.65 ₪
₪ 199.84	(קרן+ריבית+הפרשי הצמדה קרן הפרשי הצמדה ריבית)
₪ 26,820.31	80% עמלת היוון בגין הפרשי ריבית (משוערד)
₪ 27,020.15	סה"כ עמלת פרעון מוקדם
=====	

ט.ל.ח.

* מחושב לפי נוסחה רצ"ב המהווה פער בין הריבית של ההלוואה לפי 6.9%
לבין הריבית הממוצעת לפי 3.94%.