

פרק 11: פיגורים בהחזר המשכנתא

נכון לחודש ספטמבר 2010, חלה עלייה משמעותית במספר האנשים שפונו מדירותיהם בשל פיגור בתשלום המשכנתא בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. מנתונים שפרסמו הבנקים, בשנת 2009 איבדו את דירותיהם 1,500 לווים בקירוב שלא עמדו בהחזרי המשכנתא. מפרסומים בעיתונות עולה, כי הבנקים למשכנתאות מגבשים תכנית במטרה להקל על המפגרים בתשלום, בעקבות המספר הגדל והולך של דירות הממומשות בהליכי כינוס נכסים, עניין שמוסיף הפסדי עתק לבעלי הנכס.

כמות המתקשים בהחזרי משכנתאות עומד כיום על כ-100,000 בתי אב בקירוב. כמות זו של ההלוואות מהווה כ-6% מסך-כל המשכנתאות במשק. גם נתון זה בולט בהשוואה למדינות אחרות - שם עומד שיעור הפיגורים הממוצע על כ-2%.

כ-77% מהמשכנתאות בישראל בשנת 2009 היו בריבית לא צמודה משתנה. העלייה בהיקף נטילת המשכנתאות היא תוצאה ישירה של הפחתת הריבית בעולם בכלל ובמשק הישראלי בפרט, אשר גרמה לגידול ניכר בביקושים לדירות אף כנכסי השקעה.

כמחצית מהחובות של בתי האב לבנקים היא בגין משכנתאות. הריבית הנוכחית אינה מהווה ריבית של שיווי משקל במשק. ריבית זו צפויה לעלות עם יציאת המשק מהמשבר הכלכלי האחרון, אז צפויים לגדול סך-כל ההחזרים של הלווים לבנקים למשכנתאות במיליארד ₪ לשנה בהשוואה לשנת 2009. כתוצאה מכך, גדל הסיכון שרובץ על לווים המשכנתאות בנסיבות בהן צפוי גידול ניכר בהחזר החודשי של המשכנתא וייקור סך-כל ההלוואה מחד גיסא. מאידך גיסא, יתכן שהתהליך של ירידת מחירי הנדל"ן במשק ייצור מצב בו הביטחונות שהועמדו לבנק יהיו בחסר.

בשנים האחרונות חל גידול בשיעור הפיגורים בהחזרי משכנתאות. פיגור נחשב לאי-תשלום במשך שלושה חודשים ויותר. גם כמות הפיגורים של לווים מבתיים גדלה בתקופה זו. לפי אומדנים אחדים ועל-פי נתוני משרד הבינוי והשיכון, שיעור הפיגורים בהחזר משכנתא בישראל הוא כ-6%. במקרים אלו הבנק מנהל משא ומתן עם הלווים כדי להגיע עמם להסדרי תשלום או לפריסה מחדש של המשכנתא. לפי האומדנים, שיעור אי-החזר המשכנתאות ומימוש הדירות הממושכנות בעקבות זאת הוא כ-2% מכלל המשכנתאות שניתנות מדי שנה בשנה. כלומר, שיש קרוב ל-1,500 - 2,000 פיגורים בשנה.

יתרת המשכנתאות בחודש יולי 2010 עמדה על כ-226 מיליארד ₪. בסוף שנת 2009 עמדה היתרה על כ-213 מיליארד ₪ ובשנת 2007 עמדה על כ-167 מיליארד ₪, לעומת סך התמ"ג בשנת 2007 שעמד על כ-674 מיליארד ₪. כלומר, היחס בין המשכנתאות ובין התמ"ג היה בשיעור של כ-25%, בהשוואה ל-29% בשנת 2003.

היחס בישראל נמוך בהשוואה לקהילייה האירופית - שם היחס עומד על כ-39%. היחס בישראל נמוך גם יחסית לארה"ב. בארה"ב היחס עומד על כ-75%. יש לציין ששיעור המימון הממוצע, כלומר סכום המשכנתא ביחס לשווי הדירה בישראל נמוך בהרבה מהמקובל בארה"ב. נוסף על כך,

השימוש במכשירים פיננסיים בישראל נמוך לאין-שיעור מהמקובל בארה"ב: בישראל אין שוק משני למשכנתאות ולא איגוד של משכנתאות. לפיכך, חדלות פירעון בישראל תואמת באופן ישיר למשבר העולמי בשוק האשראי.

רבים מבתי האב מתקשים לעמוד בתשלומי המשכנתא עקב המיתון שמאפיין את התקופה, האבטלה הגוברת וחוסר הוודאות הכלכלית שהמשק מצוי בו. יותר מזה, נראה שהמצב הכלכלי בו המשק מצוי בשנת 2010 יגדיל את מספר המתקשים בהחזר תשלומי המשכנתא – נתון זה מדגיש את הצורך למצוא פתרונות מידיים.

נכון לשנת 2010 קיימים בישראל כ-100,000 בתי אב המתקשים בהחזרי המשכנתא, ונמצאים בפיגור בתשלומים העולה על שלושה חודשים. מדי שנה מצטרפות אלפי משפחות לקבוצה זו, ומדי שנה מפונות 2,000 משפחות לערך מבתיהן. יתרת ההלוואות לדירור אשר חל לגביהן פיגור בהחזר עומד נכון לחודש יולי 2010 על סכום אסטרונומי של 1,322,000,000,000 ₪ - מיליארד ושלוש מאות ועשרים ושניים מיליון ₪.

בשנת 2002 נחקק "חוק הגנה על נוטלי הלוואה לדירור". מטרתו של חוק זה היא לסייע ללווים שנקלעו למצוקה כלכלית ומפגרים בתשלומי המשכנתא. החוק הורה על הקמת ועדה בין-משרדית שתסייע ללווים המתקשים בהחזרי המשכנתא, על מנת למנוע את פינויים מביתם ומכירת דירותיהם בהליך מימוש משכון באמצעות ההוצאה לפועל ובהתאם לבקשת הבנק.

סמכויות הוועדה כוללות: פריסת החוב שבפיגור; הורדת הריבית בהלוואה; הקפאת התשלומים לתקופת ביניים; פריסת ההלוואה לתקופת החזר ארוכה יותר; מחיקת חלק מקרן ההלוואה; מתן מענקים; עזרה בהחזר תשלום שכר טרחת עו"ד או מתן הלוואה לצורך תשלום שכר הטרחה או פריסתו.

סמכויותיה של הועדה הן בגין הלוואות זכאות שקיבלו זכאי משרד השיכון בלבד ("הלוואות זכאות"), כלומר נוטלי המשכנתאות מכספי המדינה. הועדה הבין-משרדית כוללת נציגים מטעם: משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ונציג מטעם הבנק המלווה.

לווים שנטלו הלוואה מכספי הבנק בלבד, כלומר "הלוואה משלימה", ומתקשים בהחזר החודשי שלה, אינם רשאים כלל לפנות לוועדה הבין-משרדית. בקשותיהם יידונו במסגרת הבנק ותהיינה כפופות לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק, בקביעת הסדר ובפריסתה מחדש.

הבנקים מטפלים בכל פנייה באופן פרטני וכל חוב נבחן לגופו. לכל לווה ניתנת האפשרות לפרט בפני הבנק את הגורמים שהביאו אותו למצב בו הוא חדל לשלם את התשלומים השוטפים של ההלוואה. לרוב, הבנק מוכן להגיע עם הלווים להסדר בכל אחד משלבי תהליך מימוש הנכס. נכון לשנת 2010, משתדלים הבנקים להגיע עם הלווים להסדר אף אם התיק הועבר לטיפולו של עו"ד שמייצג את הבנק. ההסדר שיציע הבנק ייקבע בהתאם לסיבות שבשלין לא שולמו התשלומים, הצעת ההסדר של הלווה, גובה חוב הפיגורים והיסטורית הפיגורים של הלווה, כלומר מידת עמידתו בהסדרים הקודמים שנערכו עימו בעבר.

בבחינת החוב, הבנק אינו עושה הבחנה בין חוב שהצטבר בשל אי תשלום החזרי המשכנתא לבין חוב שהצטבר כתוצאה מהריבית, מאחר שהריבית מהווה חלק בלתי נפרד מהחוב. יש להתייחס לכך שהלוואות הזכאות מהווה סכום זניח יחסית לסכום הכולל של ההלוואה, אשר רובו התקבל

כהלוואה משלימה מכספי הבנק. במרבית המקרים, לא ניתן להגיע להסדר עם הלווה ללא הסכמת הבנק. לעיתים, חוסר יכולתו של החייב לעמוד בתשלום שכר טרחת עו"ד מהווה מכשול להשגת הסדר בין הבנק ללווה הן בשלב תביעת חוב הפיגורים והן לאחר פתיחת הליך מימוש הדירה בהוצאה לפועל.

לוויים רבים המתקשים בהחזר המשכנתא אינם מודעים כלל לקיומה של הועדה הבין-משרדית ועל האפשרות לפנות אליה. הבנקים, מצדם, מפנים את החייב לעוה"ד שלהם שמטפל בגביית החוב שבפיגור. האחרון אינו נוטה בדרך כלל להפנות את החייבים לוועדה.

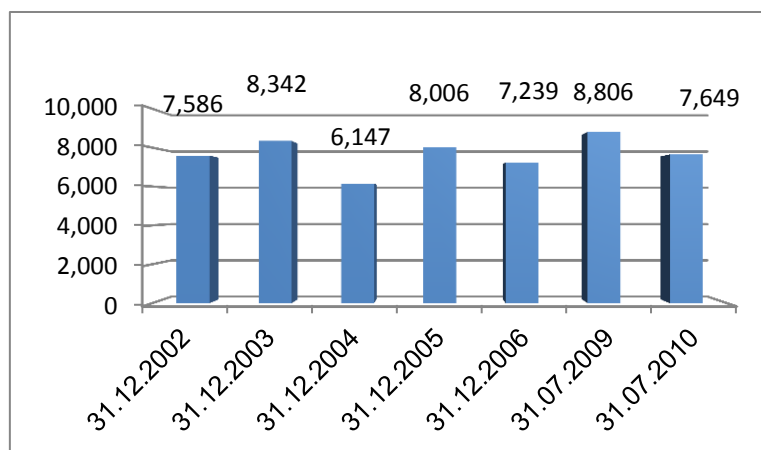
אשר על כן, פורסמה הוראת המפקח על הבנקים שמחייבת את הבנקים למשכנתאות לפרסם הנחיות בנושא הפנייה לוועדה הבין-משרדית. על-פי נתוני משרד הבינוי והשיכון, מדי שנה מטפלת הוועדה בכ-5,000 בקשות, וכ-70% מהן נענות ומקבלות סיוע.

רוכשי דירות בפריפריה, שם היקף האבטלה רחב יחסית, מהווים את עיקר קבוצת המפגרים בהחזרי ההלוואה. עם זאת, ניתן למצוא בקבוצת הלוויים שנמצאים בפיגור גם רוכשי דירות בערים המרכזיות, אשר בעת נטילת המשכנתא הרוויחו שכר גבוה יותר. שכרם, שהצטמצם בעקבות המיתון במשק, הובילם להתקשות בהחזרים החודשיים של המשכנתא.

ריבית הפיגורים בה מחויב הלווה בגין הפיגור בהחזרי ההלוואה נקבעת בדרך כלל בחוזה ההלוואה. תקרת ריבית זו נקבעה בתיקון ל"צו הריבית בשנת תשס"ב-2002", שם נקבע כי שיעורה הגבוה ביותר של ריבית הפיגורים בהלוואה צמודת ערך המגובה במשכנתא של דירת מגורים, יהיה שיעור ריבית הפריים הממוצעת בשלושת הבנקים הגדולים בתוספת של 6.5% לשנה.

בשנת 1992 תוקן סעיף 17 ל"חוק הערבות, תשכ"ז-1967", שם נקבע, כי אם נוטל הלוואה אינו עומד בהחזרים, חובה על הבנקים לממש את המשכנתא שרשומה לטובתם על הנכס עובר לפנייתם לערבים להלוואה. לפיכך, נוצר מצב בו לאחר כמה חודשי פיגור בתשלום החודשי, הבנק מעמיד את הדירה להליך של מימוש המשכנתא שרובצת עליה באמצעות כינוס נכסים בהוצאה לפועל.

מספר ההלוואות שבפיגור (3 חודשים ומעלה)



הסיבות לאי עמידה בהחזרים החודשיים

1. משכנתא עם החזר חודשי גבוה בהשוואה להכנסות המשפחה

צמצום מידת המעורבות הממשלתית בשוק הדיור, הירידה החדה בתקציבי הסיוע למשכנתאות, מענקי שכר דירה ודיור ציבורי הובילו משקי בית רבים מהשכבות החלשות לרכוש דירה בעזרת משכנתא משלימה בלבד, למרות ההכנסות הנמוכות שלהם. אם כן, שורש הבעיה איננו בתוצאה הסופית, כלומר הפיגורים בהלוואה שבגינם מוצאים צווי פינוי, אלא נעוצים מלכתחילה במדיניות הבנקים להעניק הלוואה מבלי שהלווים מציגים יכולת אמיתית לעמוד בה בעתיד. בפועל, אנשים לוקחים משכנתאות שהחזר עבורן מגיע ליותר ממחצית הכנסתם נטו, בעוד שההמלצה הכלכלית היא שזה יעמוד על כשליש מההכנסות לכל היותר. אם כן, שורש הבעיה הוא המצב הכלכלי במשק – הוצאות שגדלו והכנסות שקטנו בקרב משפחות רבות. שינויים אלה הובילו רבים להתמודד עם קשיים בהחזר ההלוואות;

2. פיטורין או הקטנת ההכנסות של נוטלי הלוואה בשל העובדה שמלכתחילה

רוב ההלוואות שמוענקות מאופיינות בהחזר חודשי גבוה יחסית, הרי שמוסיפים לכך את העובדה שמרבית המשפחות בישראל חיות במינוס (אוברדראפט) בחלק גדול מהזמן, די בחודשיים או בשלושה חודשים של העדר הכנסות או הקטנה בהכנסה כדי ליצור פיגור בהלוואה. גם אם ההכנסות תתייצבנה לאחר מכן, הרי שנוצר גירעון שנוטלי הלוואה מתקשים לגשר עליו;

3. חוסר אפשרות לפרוס את המשכנתא לתקופה ארוכה יותר

חוסר האפשרות לפרוס את המשכנתא לתקופה ארוכה יותר הוא הסיבה העיקרית להוצאת צווי פינוי כנגד חייבים. לרוב, מדובר בלווים שנטלו הלוואה אשר מלכתחילה נפרסה לתקופה הארוכה ביותר האפשרית. כך, בעת משבר, אין באפשרותם של אלה להקטין את החזרי הלוואה החודשיים, מאחר שהם לא יכולים למחזר את הלוואה או לפרוס אותה לתקופה ארוכה יותר. מכיוון שכך, אין אפשרות להקטין את החזר החודשי, ולא נותרת ברירה מלבד מימוש הנכס, כאמור;

4. שכר טרחת עורך הדין שמייצג את הבנק

לווים אשר מתקשים בהחזרים החודשיים של המשכנתא מגלים לעיתים, כי למרות שהצליחו לגייס כספים לכיסוי התשלומים שבפיגור, הן באמצעות הלוואות מהבנקים והן על-ידי עזרה מקרובים, שעליהם לשלם בנוסף לחוב שבפיגור סכום עתק וחוסר פרופורציה ביחס לגובה חוב הפיגורים. ההפרש נובע משכר טרחת עוה"ד שמייצג את הבנק אשר נקט בהליכים לצורך גביית החוב נגדם. במקרים שכיחים אלו, נגרם עיוות בין היתר לאור העובדה שמרגע שמונה כונס נכסים בתיק ההוצאה לפועל בחלוף תשעים יום, מבקש בא-כוחו של הבנק לממש את מלוא המשכנתא. בשלב זה, אף אם הלווה הגיע עם הבנק להסדר בדבר פריסת החוב שבפיגור, הרי שגובה שכר טרחת עוה"ד נגזר באחוזים מגובה כלל המשכנתא, ולא מגובה החוב שבפיגור - עובדה המביאה לא פעם למימוש צו הפינוי כנגד הלווים.

המלצות לשינוי שוק הדיור והמשכנתאות

1. יש לקבוע מיידידת נורמות הסברה לציבור נוטלי המשכנתאות מטעם הבנקים בדבר צפי הגידול בהחזרי ההלוואה בעתיד, כדי שהלווה יביא בחשבון במערכת שיקוליו את הכנסתו היום ואת זו העתידית, את יכולתו לעמוד בעתיד בהחזרים וכן את האפשרות שבתקופה מסוימת לא יהיו לו הכנסות קבועות כלל;
2. יש לפעול לרפורמה בשוק המשכנתאות ולחוקק חוק בדבר יצירת סוג משכנתאות חדש, שבו הנכס שבגיננו ניתנת הלוואת המשכנתא ישמש כביטחון היחיד של הבנק. להבדיל מהמצב הנהוג כיום בו פועל הבנק לנקיטת הליכים גם כנגד הלווים והערבים, במקרה שכספי מימוש הנכס אינם מספיקים לכיסוי החוב;
3. יש לבחון מחדש את מדיניות הממשלה בדבר סיוע במשכנתאות לזכאים, ולשנות את תנאי ואופני הסיוע שניתן על-ידי הממשלה לזכאי משרד השיכון באופן שיותאם לשוק המשכנתאות המשתנה. יש לבצע תיקון ל"חוק הלוואות לדיור, תשנ"ב-1992" כך שיתאים לתנאי השוק הנוכחיים. בשנים האחרונות ניתן לראות קיטון ניכר במספר מממשי הזכות למשכנתא מכוונת – "הלוואת זכאות", וזאת לאור השינויים שחלו בשוק הנדל"ן בכלל ובשוק המשכנתאות בפרט. יש לקבוע בחוק שהריבית המסובסדת בהלוואות המוכוונות תהיה ריבית משתנה או ריבית קבועה, לפי בחירת הלקוח;
4. יש להקים רשות חוץ בנקאית שתעסוק בפניות הציבור בנושא מימוש משכנתאות על דירות מגורים. רשות זו תקבע כללים מנהלתיים לגבי הליך גביית החוב, והתקשרות עם הלקוח לפני פנייה למימוש הדירה בהליכי הוצאה לפועל;
5. יש לחייב את הבנקים למשכנתאות להנפיק חוזה משכנתא קצר, אחיד, פשוט ונהיר, שיהיה ברור לכל אדם שאינו בעל השכלה משפטית או מסחרית, אשר יתמצת בשפה פשוטה את עיקרי העסקה, את זכויות הבנק במקרה של פיגור ואת זכויות הלקוח. על הבנקים להקפיד על כך שמתן הלוואות המשכנתא ייעשה לפי קריטריונים נוקשים יותר בהיבט של היכולת העתידית של הלווים, תוך התחשבות בשינויי הריביות הצפויות והשינוי במצבם של נוטלי ההלוואות כגון: גידול במספר הנפשות, קיטון צפוי בשכר, התחשבות במצב בו אחד מבני הזוג יהפוך להיות מובטל לכמה חודשים וכדומה;
6. יש לחייב את הבנקים למסור ללקוח מידע בדבר קיומה של הוועדה הבין-משרדית המיוחדת, לרבות פעילות הוועדה, סמכויותיה והדרכים ליצור איתה קשר;

7. יש לחייב את הבנקים למסור ללקוח כבר ביום הפיגור הראשון בהחזרי ההלוואה מסמך שמסביר את האפשרות ליצירת הסדר לפריסת החוב, האפשרות לקבל תקופת "גרייס", כלומר תקופת הקפאה להחזרים, וכל אפשרות אחרת להסדר עם הבנק;
8. יש לחייב את הבנקים למסור ללקוח מידע מיידי ושוטף לגבי קיומו של חוב, גובהו, לרבות ובעיקר בדבר ההשלכות הכספיות של שיהוי בתשלומו כמו: נקיטה בפעולות משפטיות כנגד החייב על מנת שזה יוכל למנוע את פתיחת הליך גבייה באמצעות סגירת החוב או הסדר פריסתו;
9. יש לחייב את הבנקים להשיב בכתב בתוך פרק זמן קצוב בהמשך לכל פנייה של חייב שבא לברר את אופן חישוב החוב שלו, ובכלל זה פירוט ההיסטוריה של החוב;
10. יש לחייב את כלל הבנקים למשכנתאות להקים מערך של תמיכה ללווים המפגרים בהחזרי ההלוואות. על מערך זה להיות זמין ללקוח גם במקרה בו תיקו הועבר זה מכבר לטיפולו של עו"ד מטעם הבנק לצורך גביית החוב. מערך זה ייתן ללקוחות מידע בדבר פתרונות לכיסוי החוב כמו: פריסת החוב, הקפאת התשלום החודשי וכדומה. הכול במטרה להימנע ממצב של כניסה להליך של מימוש הנכס באמצעות משרדי ההוצאה לפועל;
11. יש להקים צוות משותף לבנק ולגורם חיצוני בלתי תלוי, שתפקידו יהיה לבחון כל בקשה מטעם הבנקים למימוש דירה המשמשת למגורי בעל חוב. הצוות יקבע כללים שעל-פיהם יופעל הליך פינוי הדיירים, באופן שיגן על חייבים משימוש לרעה באמצעי קיצוני זה;
12. על המדינה להגדיל את תקציב הסבסוד הניתן במשכנתאות לזכאי משרד השיכון, ובמיוחד לאור הצמצום המשמעותי בתקציב בעשור האחרון.
13. על המדינה לקבוע מחדש את תנאי הזכאות, לרבות צורת הסיוע, סכום הזכאות, שיטת צבירת נקודות הזכאות ושינוי שיעור הריבית בהלוואות זכאות, באופן כזה שישתנה בהתאם לריבית על משכנתאות במשק מדי תקופה;
14. על המדינה להגדיל את מאגר הדיור הציבורי בישראל העומד על כ-4% מכלל הדירות במשק, ולהגדיל את הסיוע בשכר דירה לזכאים. באופן הזה, לאזרחי מדינת ישראל תהיה אפשרות לברור חלופות מלבד רכישת דירה באמצעות משכנתא;

15. על המדינה ליזום פרויקטים משותפים יחד עם יזמים וחברות פרטיות. בפרויקטים הללו, המדינה תעמיד לזכות הקבלן קרקע ללא תמורה. מצדו, הקבלן ישקיע את עלויות הפיתוח והבנייה, ובתמורה ייחנה מהכנסות שכר הדירה שמשולמים עבור הדירות האלה במשך כמה שנים בערבות המדינה. דירות אלו יושכרו על-ידי המדינה לזכאי משרד השיכון בדמי שכירות מסובסדים, ולאחר כמה שנים תעמוד לזכות הדייר האפשרות לרכוש את הדירה במחיר מסובסד.

איך להתמודד עם פיגור בהחזרי המשכנתא?

1. קבלת מכתב התראה

אם הבנק שלח אליכם מכתב התראה – רצוי לא להתעלם ממנו. ניתן להסדיר את חוב הפיגורים שנוצר ולחזור לשלם את התשלומים החודשיים על-פי הסכם ההלוואה, ללא עלויות גבייה בגין שכר טרחת עו"ד והוצאות משפטיות. אם לא תגיבו למכתב ההתראה של הבנק, הבנק יעביר את הטיפול בעניינכם לידי של עו"ד אשר ישלח אליכם מכתב לדרישת תשלום בגין החוב לבנק, בתוספת שכר טרחתו ובצירוף הוצאות משפטיות. התעלמות ממכתב ההתראה שקיבלתם מהעו"ד של הבנק תביא לכך שייפתח כנגדכם תיק הוצאה לפועל לצורך מימוש המשכנתא הרשומה על דירתכם לטובת הבנק. לפיכך, מומלץ לפנות ישירות לבנק. למרבה הצער, חלק מהבנקים לא יסכימו לנהל איתכם משא ומתן בשלב זה, ויפנו אתכם ישירות אל עוה"ד שמטפל בעניינכם. אם עלה בידכם להגיע לנהל משא ומתן עם הבנק לצורך פריסת חוב הפיגורים, עליכם לוודא שהבנק הקפיא את טיפולו של עוה"ד שמטפל בתיק. אם הפנו אתכם אליו ישירות, רצוי לסכם איתו כיצד בכוונתכם לשלם את הפיגור בתשלומים, ולעגן את ההסכמות הללו בהסכם כתוב. אם לא תפעלו כך, עלול להיפתח כנגדכם תיק במשרדי ההוצאה לפועל בתוך זמן קצר תיק לצורך מימוש המשכון הרשום. פעולה זה עלולה לגרום גידול מיידי בחובכם שיגיע אף לאלפי שקלים עבור תשלום לאגרות, תשלום עבור שכר טרחת עו"ד וכדומה;

2. קבלת אזהרה מההוצאה לפועל

במקרה בו עוה"ד של הבנק פתח כנגדכם תיק למימוש המשכנתא במשרדי ההוצאה לפועל, השלב הבא צפוי להיות מכירת דירתכם בכינוס נכסים. לכן, יש לוודא כי קיבלתם את האזהרה מלשכת ההוצאה לפועל. אז תוכלו לפעול למניעת מינוי כונס נכסים לדירתכם. יש לתעד בכתב את מועד מסירת האזהרה, ואת הדרך בה נמסרה לכם - אם באמצעות שליח מטעם עוה"ד, אם באמצעות מדבקה על דלת דירתכם ואם על-ידי דוור של "רשות הדואר". מיום המסירה, עומדים לרשותכם עשרים יום בלבד. לאחר מכן יבקש העו"ד מטעם הבנק

להתמנות ככונס נכסים של דירתכם, דבר שיגדיל את חובכם בתיק בסכומי עתק בעקבות הצורך לשלם גם את שכר טרחתו של כונס הנכסים.

האפשרויות, שעומדות לרשותכם במהלך תקופת העשרים יום :

2.1 לשלם בלשכת ההוצאה לפועל או בסניפי הדואר את הסכום הנקוב באזהרה. לאחר מכן, יש לוודא שתיק ההוצאה לפועל שכנגדכם נסגר. לצורך כך יש לדרוש אישור כתוב בגין סגירת התיק;

2.2 להגיע להסדר עם עוה"ד או הבנק לצורך פריסת החוב עד לסגירת תיק ההוצאה לפועל שנפתח כנגדכם;

2.3 להודיע על רצונכם למכור את הדירה בעצמכם. "חוק ההוצאה לפועל" מצדד בזכותכם להודיע לו מראש בדבר רצונכם למכור בעצמכם את דירתכם לצורך פירעון חוב המשכנתא. אם תעשו כן, יורה ראש ההוצאה לפועל על עיכוב בהליכי ביצוע המשכנתא לתקופה של תשעים יום מיום קבלת הצהרתכם, ובלבד שהבטחתם לשביעות רצונו את פירעון מלוא חוב ההלוואה מכספי התמורה שתתקבל ממכירת הדירה. תנאי מכירת הדירה על-ידכם תהיה כפופה לקבלת אישור ראש ההוצאה לפועל.

3. מינוי כונס נכסים לדירתכם

אם לא שילמתם את סכום החוב הנקוב באזהרה או לא הגעתם עם הבנק או עם עוה"ד המייצג את הבנק להסדר - ימונה העו"ד של הבנק ככונס הנכסים של דירתכם במטרה למכור אותה ולפרוע מתקבולי מכירתה את חוב המשכנתא והחובות הנוספים שנצברו בגין הליך הגבייה. מרגע קבלת ההודעה על מינוי כונס נכסים לדירתכם, עומדים לרשותכם תשעים ימים לפעול באחת הדרכים האלה :

3.1 לפרוע את מלא החוב שבפיגור, לרבות הוצאות הליך הגבייה כמו: אגרות, שכר טרחת עו"ד וריבית פיגורים עד ליום התשלום בפועל;

3.2 לפרוע כמחצית מהחוב שבפיגור וההוצאות הנלוות בלבד, בתנאי שהצגתם לשביעות רצונו של ראש ההוצאה לפועל שאתם יכולים לפרוע את יתרת החוב שבפיגור וההוצאות בפרק זמן של שישה חודשים;

3.3 לבחור לא לשלם את החוב, ולהיכנס להליך של מכירת הדירה בכינוס נכסים. שאז יהיה עליכם לפנות את הדירה בהתאם לצו פינוי שיוצא כנגדכם בחלוף תשעים הימים. הודעת הפינוי תופק מטעם לשכת ההוצאה לפועל הממוקמת באזורכם. בהודעה יובהר לכם שעליכם לפנות את הדירה עד לתאריך הנקוב בהודעה. בדרך כלל בתוך עשרים ואחד יום, שאם לא כן יבוצע פינוי הדירה בהתאם לסעיף 64 ל"חוק ההוצאה לפועל". הפינוי יבוצע באמצעות קבלן הוצאה לפועל המסתייע במטרה. (פירוט נוסף על מכירת הנכס באמצעות כינוס הנכסים תוכלו למצוא בפרק מספר 12: "רכישת דירה בכינוס נכסים").

4. מימוש משכנתא על דירת מגורים בהוצאה לפועל על-ידי הבנק

מימוש הדירה על-ידי כונס הנכסים מבוצעת לעיתים בטווח שנע בין 10% ל-15% מתחת לשווי השוק שלה במכירה רגילה. נוסף על כך, מסכום התמורה מנוכים הוצאות שונות נוספות: הוצאות שכר טרחתו של כונס הנכסים על-פי הקבוע בחוק, הוצאות פרסום, תשלום לשמאי מקרקעין, תשלום אגרת משפט והוצאות אגרת פינוי. במרבית המקרים נוצר מצב בו הלווה נותר ללא כל יתרה מהליך מימוש הדירה.

"חוק הוצאה לפועל":

מימוש דירה בכינוס נכסים

1. הגנת דירת המגורים

סעיף 38 ל"חוק ההוצאה לפועל" קובע:

"(א) היו המקרקעין שעוקלו משמשים, כולם או מקצתם, דירת מגורים לחייב, לא יהיה רשם הוצאה לפועל רשאי להורות על מכירת המקרקעין ועל פינוי החייב ובני משפחתו הגרים עמו מהמקרקעין, אלא לאחר שהוכח, להנחת דעתו, שיהיה לחייב ולבני משפחתו הגרים עמו מקום מגורים סביר או שיש לו ולבני משפחתו הגרים עמו יכולת כלכלית המאפשרת מימון מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלוף.

(ב) רשם הוצאה לפועל רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.

(1) הוראות סעיף זה יחולו גם על ביצועה של משכנתה, או מימוש של משכון;

(2) על אף האמור בפסקה (1), פורש בשטר המשכנתה או בהסכם המשכון שהסידור החלוף שיועמד לרשות החייב יהיה בהתאם להוראות סעיף קטן זה ולא בהתאם להוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב), והוסברה לחייב משמעות הדבר בשפה ברורה המובנת לו, יחולו לעניין העמדת הסידור החלוף הוראות אלה:

(א) שווי הסידור החלוף יהיה בסכום המאפשר לחייב לשכור דירת מגורים באזור מגוריו התואמת את צרכי החייב ובני משפחתו הגרים עמו למשך תקופה שלא תעלה על שמונה עשר חודשים; ואולם רשם הוצאה לפועל רשאי להעמיד לרשות החייב ובני משפחתו הגרים עמו סידור חלוף לתקופה ארוכה מהתקופה האמורה אם סבר שקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת;

(ד) הוראות סעיף זה אינן חלות על מקרקעין שדיני הגנת הדייר חלים עליהם, ואין בהם כדי לפגוע בדינים אלה".

2. אופן הוצאה לפועל של משכנתא או משכון לגבי דירת מגורים

סעיף 1ב81 ל"חוק ההוצאה לפועל" קובע:

"(א) בקשה לפי סעיף 6 לביצוע משכנתה על דירת מגורים המשמשת למגורים של יחיד או למימוש משכון על זכויות לגבי דירת מגורים כאמור, לא תוגש ללשכת ההוצאה לפועל אלא אם כן חלפו שישה חודשים מהמועד כמפורט להלן:

(1) אם נקבע בהסכם ההלוואה המובטח במשכנתה כי החוב ייפרע בתשלומים - ממועד התשלום הראשון שלא שולם בידי החייב, והתשלום האמור לא שולם עד תום ששת החודשים האמורים; לענין זה תשלום ששולם בתוך ששת החודשים האמורים ייזקף על חשבון התשלום הראשון שלא שולם בידי החייב;

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

(ב) על בקשה לביצוע משכנתה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות אלה:

(1) הבקשה תוגש תחילה לביצוע החוב שבפיגור, ויצוין בה מלוא חוב ההלוואה שלהבטחת פירעונה נרשמה המשכנתה;

(2) באזהרה שתישלח לחייב לפי סעיף 7, הוא יוזהר כי אם לא יפרע את החוב שבפיגור כאמור בפסקה 4, יהיה הזוכה זכאי לפרוע את מלוא חוב ההלוואה מהתמורה שתתקבל בעד מכירת דירת המגורים;

(3) החייב רשאי להודיע לראש ההוצאה לפועל, בתוך עשרים ימים מיום המצאת האזהרה כאמור בסעיף 7, על רצונו למכור בעצמו את דירת המגורים, לצורך פירעון מלוא חוב ההלוואה; הודיע החייב כאמור, יורה ראש ההוצאה לפועל על עיכוב הליכי ביצוע המשכנתה לתקופה של תשעים ימים מיום קבלת ההודעה, ובלבד שהחייב הבטיח את פירעון מלוא חוב ההלוואה; מהתמורה שתתקבל בעד המכירה, לפי הוראות ראש ההוצאה לפועל; לא תימכר דירת מגורים לפי פסקה זו אלא לאחר שראש ההוצאה לפועל אישר את המכירה".

המשכו של החוק, לענייננו, מופיע בסעיף 4:

"(א) בכל עת עד תום תשעים ימים מיום מינוי כונס נכסים לדירת המגורים ניתן -

(1) לפרוע את החוב שבפיגור, לרבות סכומים שנוספו בשל אגרות, שכר טרחה, הוצאות, ריבית והצמדה עד ליום התשלום בפועל (להלן - התוספות);

(2) לפרוע מחצית מהחוב שבפיגור ומהתוספות, ובלבד שהובטח להנחת דעתו של ראש ההוצאה לפועל כי בתום שישה חודשים מיום התשלום כאמור בפסקת משנה זו, ישולמו יתרת החוב שבפיגור וכן התוספות כפי שהם ביום התשלום בפועל;

(ב) שולמו החוב שבפיגור והתוספות כאמור בפסקת משנה (א), יורה ראש ההוצאה לפועל, מיזמתו או לבקשת החייב, על עיכוב הליכי ביצוע המשכנתה.

(5) לא נפרעו החוב בפיגור והתוספות כאמור בפסקה (4)(א), זכאי הזוכה לפרוע את מלוא חוב ההלוואה מהתמורה שתתקבל בעד מכירת דירת המגורים.

(ג) על אף הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב), ניתן יהיה להגיש בקשה לביצוע מיידי של משכנתה על מלוא חוב ההלוואה, בכל אחד מהמקרים האלה:

(1) ראש ההוצאה לפועל שוכנע בראיות, באחד מאלה:

(א) החייב עזב או עומד לעזוב את הארץ לתקופה ממושכת בלי לפרוע את חובו; לעניין זה, חזקה שהחייב עזב את הארץ לתקופה ממושכת אם יצא מהארץ לתקופה העולה על שלושה חודשים ולא פרע את התשלומים המגיעים ממנו;

(ב) החייב הונה או בכוונתו להונות את נושיו;

(ג) בבעלות החייב או בבעלות משותפת של החייב ושל בן משפחתו הגר עמו דירה אחרת היכולה לשמש למגורים;

(2) מונה כונס נכסים לדירת המגורים או ניתן צו כינוס של כלל נכסי החייב, בהליך אחר, לפי כל דין;

(3) אם נקבע בהסכם ההלוואה המובטח במשכנתה כי החוב ייפרע בתשלומים - סכום התשלומים שעוד לא נפרעו בתוספת ריבית הפיגורים עולה על 10% מיתרת מלוא חוב ההלוואה".

המלצות לנמצאים בהליך של פיגור בתשלומים

1. להקדים ולפנות לבנק כדי להסדיר את החוב שבפיגור;
2. ליזום לפני הפיגור הקפאה זמנית של החזרי ההלוואה.
3. לבקש הגדלה זמנית של מסגרת האשראי בבנק או ליטול הלוואת גישור;
4. לבקש הסדר פריסת התשלומים שבפיגור עם הבנק;
5. להקטין את גובהו של החזר החודשי - מחזור ההלוואה – על-ידי הגדלת מספר החזרים של המשכנתא ובכפוף לשיקול דעתו של הבנק. במקרה כזה, יתכן שתידרשו על-ידי הבנק לחתום על הסכם הלוואה חדש ולהחתים מחדש את הערבים;
6. פירעון תשלומי ההלוואה שלא במסגרת חשבון הבנק. לדוגמה: בהפקדת מזומן או בתשלום בשוברים. הוראות "ניהול בנקאי תקין מס' 452 - נהלים בנושא הלוואות" מורות לבנק לקבל תשלומים בגין פירעון הלוואה גם בדרכים אחרות, כאמור: תשלום במזומן; קבלת הלוואה

בנקאית מבנק אחר; או תשלום חוב הפיגור באמצעות כרטיס האשראי בתשלומי קרדיט
הכוללים ריבית;

אם נטלתם הלוואת זכאות, זכותכם לפנות ל"ועדה המיוחדת" שהוקמה מכוח חוק ההגנה על
נוטלי הלוואות לדיור. כאמור, הוועדה מטפלת בבקשות של לווים להקלה בפירעון תשלומי
המשכנתא. בהתאם למצבו הכלכלי של הלווה. את טופסי הבקשה תוכלו לדרוש מסניף הבנק
בו נטלתם את המשכנתא.