

שינוי בשוק המשכנתאות בעקבות פסיקת ביהמ"ש העליון/ עו"ד דרור טימור

בפברואר השנה ניתן פסק-דין תקדימי של בית המשפט העליון שחלף עבר לו מתחת לרדאר הציבורי, אך בפועל עלול להשפיע מהותית על שוק המשכנתאות במדינת ישראל.

פסק-הדין (בג"צ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה) עסק בשתי שאלות מהותיות - (1) האם חובה על בעלים של נכס שלוקח משכנתא לפרוע חובות ארנונה והיטלי השבחה לעירייה כתנאי לרישום המשכנתא, (2) במידה ואותו בעל נכס לא עומד בתשלומי המשכנתא, האם העירייה קודמת לבנק בקבלת התשלום מהנכס?

המדובר בסוגיות משפטיות לכאורה, אך החלטתו של ביהמ"ש העליון בראשות הנשיא גרוניס בנושא עלולה להגדיל במחי יד את הריבית שציבור נוטלי המשכנתא נדרש לשלם.

עד לפסק-הדין האמור, על מנת לרשום משכנתא בטאבו היו נדרשים שטרי משכנתא חתומים ואישור על תשלום מס רכוש. עיריית הרצליה טענה כי יש לצרף גם אישור על תשלום חובות ארנונה והיטל השבחה.

ביהמ"ש החליט כי אין חובה לשלם היטל השבחה עם רישום המשכנתא או כתנאי לו. עם זאת, לגבי שאלת חיוב תשלום ארנונה עם רישום המשכנתא, פסק ביהמ"ש כי על רשם המקרקעין לדרוש תעודה מהעירייה המעידה על סילוק חובות ארנונה ביחס לאותו נכס - כתנאי לרישום משכנתא.

על השלכות ההכרעה

הדרישה לסילוק חובות כתנאי לרישום משכנתא הינה דרישה המכבידה על ציבור בעלי הנכסים, וכל אדם הזקוק למימון בנקאי כנגד שיעבוד נכס בבעלותו. המשמעות הישירה של הדרישה, הינה צמצום האפשרות של אנשים פרטיים ובעלי עסקים לקבל מימון מהבנק, מכיוון שנדרש מהם לעמוד בתנאי מקדים של סילוק חובות הארנונה הרובצים על נכס בבעלותם.

מעבר לכך, דן ביהמ"ש במעמדן של רשויות מקומיות במימוש משכנתא, ונפסק כי הוראות החוק לא מקנות לרשויות עדיפות על פני הבנקים. אך באותה נשימה, החליט

ביהמ"ש כי חובות הארנונה שיש על הדירה מקנות לעירייה שעבוד על הנכס הזהה בדרגתו לזכויות שיש לבנק שנתן את המשכנתא מלכתחילה.

בהתאם לכך, במידה והאזרח שלקח את המשכנתא לא עומד בחובותיו והנכס נמכר, התמורה שתתקבל תחולק באופן יחסי בין הבנק לבין הרשות המקומית - כל זאת בניגוד להלכה קודמת שקבעה כי חובות לעירייה נדחים מפני המשכנתא. במקביל נקבע כי אין לעירייה עדיפות בכל הנוגע לחובות היטלי השבחה.

ההשפעה של הפסיקה הזו מרחיקת לכת בכל הנוגע ליכולת של הבנק להסתמך על שעבוד נכס. בנקים ידעו תמיד כי הם קודמים לכל שאר הנושים (במידה וישנם) במידה והאדם אינו עומד בתשלומי הלוואת המשכנתא.

כעת ובעקבות פסיקה תקדימית זו, מבינים הבנקים כי הם עלולים להידרש להעביר לעיריות חלק מהתמורה בגין חובות ארנונה, חובות שעלולים להגיע לעיתים למאות אלפי ש"ח(!).

החלטה זו עלולה לגרום לשינוי ארוך טווח בשוק המשכנתאות- הבנקים נדרשים כעת להבטיח כי הציבור הרחב, נוטל המשכנתא, יעמוד בתשלומי הארנונה כסדרם. ומכיוון שאין לבנק יכולת ממשית לפשפש בחשבונות הארנונה של הציבור הרחב, הדרך שהבנקים ימצאו לנכון ככל הנראה לעמוד בדרישותיו של פסק-דין זה, הינם העלאת תעריפי הריביות שמוטלים על נוטלי המשכנתא, והקטנת מידת ההסתמכות של הבנקים על הנכס כבטוחה מרכזית בעסקת משכנתא.

כפועל יוצא, הבנקים עלולים לבקש בטחונות נוספים או לצמצם את היקף האשראים. יתרה מכך, בנקים צפויים גם לנסות ולהרחיב את מידת הפיקוח ולדרוש מהלקוחות להציג בפניהם אישורים על תשלום שוטף של חובות הארנונה.

ניכר כי פסיקה זו של ביהמ"ש עומדת להטיל צל כבד על ציבור נוטלי המשכנתאות, וליצור הכבדה נוספת על שוק הנדל"ן.

עו"ד דרור טימור הינו שותף במחלקת הבנקאות במשרד סלומון ליפשיץ ושות'

בית סלומון ליפשיץ, החילזון 6, רמת גן

טל. 03-5757712

פקס. 03-5757725

בית סלומון ליפשיץ, נתנזון 1, חיפה

טל. 04-8140500

פקס. 04-8557038

INFO@YSL-LAW.COM

