

פרק שמיני

דיוור חלופי בעת מימוש משכנתא לדירת מגורים

פרק זה עוסק בבעיה מיוחדת של הגנה על קורת גנו של החיב – כתיק הוצאה לפועל נפתח בגין אי-תשולם המשכנתא. השאלה היא, האם ובאיזה מידת אדם אשר אינו פורע את ההלוואה-משכנתא שלקח כדי לרכוש את הדירה שהוא גור בה, וכי אכן שהליך הוצאה לפועל נגדו יהיה כפויים למציאות פטורן – ولو חלקית – לביעית הדיוור שלו?¹

במשפט הישראלי שאלת זו נועצה לא רק בשאלות מיוחדות של שוק המשכנתאות בישראל, אלא בבעיות פרשנות שתתעוררו לגבי סעיף 38 לחוק הוצאה לפועל. כדי להבהיר את הסוגיה אדון בהתפתחות הפסיקת הנוגעת אליה. למעשה, תיקון 29 (הIFORMה לחוק הוצאה לפועל) נושא בחומו תשובה, אשר כשלעצמה מעוררת כמה שאלות מעניינות.

ברם אדון בסוגיות הסידור החלופי במשכנתאות אזכיר שני תיקונים חוקתיים שבמשך השנים האחרונות תרמו לעצב מחדש את מעמדו של חיב הנוטל משכנתא. תיקון אחד הוא של חוק העברות, התשכ"ז-1967, אשר הביא לשינוי בדרך שהבנקים נהגים להעניק הלוואות ממושכנתות. עקב לכך החל גידול במספר פינאים של חיבים שאינם מצלחים לפורע את המשכנתאות שנטלו. השינוי השני הוא הוספת סעיף 18ב לחוק הוצאה לפועל, אשר קבע פרוץורה מיוחדת של מימוש משכנתא – מימוש המענק ארכה לחיב בטорм ייערכו הרשותות לנקט הליכים ומאפשר בין השאר את מימוש העצמי של הדירה.

אתחיל את הדיון עם כמה העורות בקשר לחלוקת של נטילת משכנתא בהליך של רכישת דירה.

¹ חלקים בפרק זה מבוססים על מאמרי, פבלו לרניר, "דיוור חלופי במקרה של מימוש משכנתא על דירת מגורים", הפקוליטט נא, עמ' 51 (2011).

א. משמנתה ורכישת דירה

דנתי בפרק הקודם בחשיבות הדירור והכויות הכרוכות באובדן הדירה. דברים אלה רלבנטיים לגבי המצב שבו דירה אשר נרכשה באמצעות משמנתה והבעלים מאבד אותה בגין אי-פרעון ההלוואה. עם זאת, לסוגיות מימושה של הדירה בגין אי-תשלום משמנתה שאלות יהודיות. כפי ששאלות כליליות של הווצה לפועל אין יכולות להיות מונתקות מתכונות שוק האשראי, כך גם שאלות הנוגעות למימוש הנכס הקשורות בפועל לשוק המשנתאות.

בשנותיה הראשונות של המדינה בנית דירות ציבורי נחשה לפתרון דירות הולם (בעיקר עבורי עולים חדשים), אבל זה זמן רב שלא מתבצעת בנייה ציבורית בישראל. אף שלא כל הישראלים מסוגלים לרכוש דירה משליהם,² 70% מהאוכלוסייה הם בעלי דירות³ ורבים כולם מגאים לכך באמצעות משמנתה.

אי-תשלום משמנתה עשוי לנבוע מנסיבות שונות. אם מתעלמים מאותם אנשים המנגעים בכוונה להונאות את המלווה, הרוי רוב הלואים מגיעים לידי אי-פרעון ההלוואה שנפלטו לשם רכישת הבית בשל השתלשות עניינים שבדרך כלל לא היו בשליטתם כאשר נטלו את ההלוואה. נסיבות חיים שונות גורמות לאנשים לרכוש דירה במקום לגור בשכירות, גם אם ידם אינה שגת לכך. כך, למשל, היעדר הון עצמי מחייב נטילת משמנתה גבוהה יותר כדי לממן את רכישת הדירה ומשום כך החזר החודשי עולה על האפשרויות הריאליות של החיבור.

² לפי נתונים של ח"כ רן כהן, בעוד של-1,600,000 משפחות בישראל דירה בבעלותן, וכך 432,000 משפחות אין בעלות על דירה ומתוכן כ-120,000 משפחות מתגוררות בדיורות ציבוריות, הנרכשות באופן הדורתי על ידי הדיירים. ראו רן כהן, *המלחמה על הבית: מהלכו של חוק הדיוו' הציבורי הציבורי*, עמ' 23 (2008).

³ עם זאת, יש להסביר מדוע שיעור הבעלות על דירות בשכבות הנמוכות מגיעה לכ-43%, בעוד שבקרב העשירון העליון הוא מגיע לשיעור ממוצע של 83%. ראו " ניתוח השלכות התקין בחוק ההוצאה לפועל של שוק המשנתאות", עמ' 6, דוח מרכז המחקר והמידע של הכנסת (נכתב על ידי עמי צדיק, www.knesset.gov.il/memmm/data/pdf/m02007.pdf (2008) [ביקור אחרון, 17.4.2012].

מבחן עקרונית, בנקים מעניקים משכנתאות בסכומים המוחשבים על פי יכולת ההחזר של הלווה עד 35% מההכנסה החודשית.⁴ אלא שתונן זה משקף מצב כלכלי ברגע מסוים, אך אינו קובע דבר וחצי דבר לגבי המצב העתידי, שבו התשלום עלול להפוך לנתח כבד מכלמת הבית. הלוואה לרכישת דירה היא בדרך כלל הלואה לטווח ארוך במיוחד.⁵ לפיכך שינויים בלתי-צפויים במצבו האישי של החיב – כגון גירושין, פיטורין או מחלות – עלולים להשפיע על כושר החזרה של הלוואה. כמו כן אין לחיב השגת מידע מהימן לגבי התנודות הצפויות בהחזרה⁶ וכן הלוואות לטווח ארוך מתבססות על יחס בלתי-שווי בין הגורם הפיננסי – המחזק בידייו פרטים רבים בידיו להחליט על אופי העסקה עם הלווה, אשר נהנה מרחב תמרון מוגבל.⁷ אין לנתק בעיות אלה מكونסטלציה אחרת החלה על כלל תופעת הארכנות – אופטימיות של קונים, המאמינים שיוכלו לעמוד בתשלומים ואינם מביאים בחשבון תהפוכות ונסיבות אפשריים.⁸ אופטימיות זו, המאפיינת כל צדקה המבוססת על אשראי והמודצת את ביטוייה המובהק בהתחייבות שהלווה נוטל כאשר הוא נוטל משכנתא, אינה תורמת

www.bursi.co.il

⁴ ראו אריק מירובסקי, רוי סמולסקי, רוני לינדר-גנץ ובר חיון, "100 עצות: כך נverb את המשבר בשлом – דרכם להתמודד עם המשבר הפיננסי", 12 (The Marker 30.10.2008) http://www.themarker.com/tmc/article.jhtml?ElementId=skira20081030_012548 [נבדק לאחרונה 17.4.2012].

⁵ לא כל החזאים לטווח ארוך מושתתים על אותן הנחות כלכליות ומכאן, שיש להימנע מהכללות. כך, למשל, ניתוח המתאים למזה שנקרא "חויה יחסית" (relational contract) (בין שניים המקיימים אותו באופן הדדי במשך תקופה ממושכת) שונה ממצב של מתן משכנתא, שבו צד אחד מקיים את הליך בבת אחת, בעוד הצד الآخر (הלווה) מקיים את חלקו – כאמור: החזר ההלוואה – לאורך תקופה ארוכה מאוד. א-סימטריה זו מtabתאת, למשל, בחלוקת הסיכון. על ההשוויה בין חוות ארוך טווח ובין חוות יחסית ראו דוד (פרד'י) רונן, *התאמת חוות לנסיבות משתנות*, עמ' 27 ואילך (2001).

⁶ Ron Harris & Einat Albin, *Bankruptcy Policy in Light of Manipulation in Credit Advertising*, 7 THEORETICAL INQUIRIES IN L. 431 (2006) (zieck כהן בה"פ (מחוזי-חי') 231/06 קובנוקוב נ' בנק הפעלים בעמ', תק-מה (1) 2007 (2007) 11754 (להלן: עניין קורבןקוב). ראו גם ה"ש 115.

⁷ השו איל זמיר, *חוק המכר (דירות), תש"ג-1973*, עמ' 59 (2002).
⁸ Michael H. Schill, *An Economic Analysis of Morigagor Protections Laws*, 77 V.A.L.REV. 489, 528 (1991).

לשיקולים קרים ורצינליים לגבי חישוב האפשרויות האמיטיות של החורים עתידיים.⁹

לא כל החיבים מנצלים את זכותם ליטול את רוב סכום המשכנתא, ובמקרים מסוימים מתרחש הפיגור כאשר המשכנתא כיסתה רק חלק מהחוב. התוצאה היא, שבעת משבר יאבדו הלוויים את מלאו החסכנות שהשקיעו בדירה ובסיומו של דבר במקרים כאלה רכישת הדירה באמצעות משכנתא היא דרך להעמקת העוני ולא להיחלצות ממנו.

בכל אופן, מקרים של עיקול דירות ופינוי בעלייה ממוקמות מגוריהם אינם מתרחשים תדירות, שהרי רוב הפינויים של דירות קשורים לאי-תשולם משכנתא.¹⁰

ישראל אף נמנית עם המדינות שבhan שיעור בעלי הדירות הוא מהגבוהים בעולם, כאשר בנתון זה היא משתווה למדינות סקנדינביה,¹¹ אלא שהתנאים הכלכליים והחברתיים בישראל שונים מן הסתם מלאה של מדינות סקנדינביה. מחירים הדירות גבוהים יחסית בהשוואה לרמות ההכנסה ונאים מאפשרים לרוב האוכלוסייה לרכוש דירה, אלא באמצעות אשראי.¹² זהה גם הסיבה לכך, שרוב רוכשי הדירות בישראל נאלצים לקחת משכנתא. קיומו של שוק אשראי ומשכנתאות מפותח יחסית מאפשר לאנשים רבים לקבל אשראי לצורך וכיישת דירה, אך אין יכול לפטור את בעיתם של אלה אשר אינם מצליחים לעמוד בתשלומי ההלוואה. בהיעדר מדיניות לבנית דירות

⁹ השוו Melvin A. Eisenberg, *The Limits of Cognition and the Limits of Contract* 47 STAN. L. REV. 211(1995).

¹⁰ ראו דברי היועצת המשפטית של ועדת החוקה חוק ומשפט, עו"ד תמי סלע, פרוטוקול ישיבה מס' 646 של ועדת החוקה – חוק ומשפט, הכנסת ה-17 (2.9.2008) [בזדק לאחדרונה, 17.4.2012] <http://www.knesset.gov.il/protocols/data/html/huka/2008-09-02-01.html>

¹¹ RAO Noah Lewin Epstein, Irit Adler & Moshe Semyonov, *Home Ownership and Social Inequality in Israel*, in: HOME OWNERSHIP AND SOCIAL INEQUALITY IN COMPARATIVE PERSPECTIVE. 338, 344 (Karin Kurz, Hans-Peter Blossfeld, eds., 2004)

¹² ככל הנראה, מגמה זו אינה יהודית רק לישראל ואנו נתקלים בה גם במדינות אחרות. RAO מחקרים השוואתיים ב- HOME OWNERSHIP AND SOCIAL INEQUALITY IN COMPARATIVE PERSPECTIVE (Karin Kurz &, Hans-Peter Blossfeld, eds., 2004)

ציבורי,¹³ לשכונת שכר דירה, למגורים ולתנאים כלכליים סבירים, השימוש במשכנתא ברמות שונות הוא אחת הדרכים העיקריות הניצבות בפניו אorio ישראלי להשתתת דירה.¹⁴

מן הסתם, מי שאינו בידו הון עצמי מינימלי המאפשר לו להתחייב בתשלומי משכנתא עדיף שיתגorder, ولو זמן מה, בשכירות. כמו כן עדיף שאדם השורי בחובות ואין לו דרך אחרת לשלם את חובתו אכן ימכור את הדירה כדי להגיע להסדר עם הנושאים. עדיף שיגור בשכירות במשך תקופה מסוימת ואו יוכל לשקם את חייו בצדורה הרובה יותר קלה מאשר היה ממשיך להיות רודף על ידי נושא. בכל מקרה אנשים ממשיכים, וימשיכו, ליטול הלוואות מובטחות במשכנתא והוא יקרים שביהם לא יעלה בידיים לשלם.

ב. הגנות על חייבים בגין אי-תשלום משכנתא

במשך שנים ורבות לא נדרש המשפט הישראלי לביעות של מימוש משכנתא. אחת הסיבות הייתה, כי לחיבים במצוקה – וגם לנושאים במצוקה (לאמור: כאשר החיב לא החזיר את ההלוואה והיה אפשר לשלם את הדירה) הייתה דרך "קללה" למצוא את פתרון הבעיה: לפנות לערביים. מצב זה שורר עד לתיקון לחוק העrobotות. ברום, כאשר

¹³ אמן, דירור ציבורי – כגן בנייה בתים לצורך השכירה במקרים מיוחדים או חזרה למשטר של דירות "עמידר" ו"עיגור" –abicول היה מסוגל לספק פתרון לשכבות החלהות, אולם התיחסות כזו אל דירור חלופי ותחליף לפתרון בעיות ההזאה, לפועל אינו ריאלי ואך לא אפקטיבי. ראו פרוטוקול ישיבה מס' 483 של ועדת החוקה, חוק ומשפט, הכנסת ה-17 (3.3.2008) <http://www.knesset.gov.il/protocols/data/html/huka/2008-03-01.html> [נבדק לאחרונה, 17.4.2012].

¹⁴ ואת ועוד: העבודה שהדירה מושכנת יכולה לעתים לסייע לחיב לשמר על הבית מול נושאים חיוניים, מושם שעקב שיקולי דעתו לא יכול הנושא הרוגל למשבב בפועל את הדירה כל עוד לא נפרעה ההלוואה במלואה. לשיקולים אלה יכולה להיות חשיבות רבה גם מבחינת החיב, כאשר ברגע של הסתמכות יש להחליט למי לשלם – האם לנושא הרוגל או לנושא המובטח עם משכנתא. כל עוד החיב משלם את המשכנתא יהיה קשה מאוד לנושא הרוגל לממש את הנכס. כך, למשל, במקרה של פשיטת רג'ל מקובל כי כאשר מדובר במשכנתא משותפת, הרשותה על שם הבעלים והאישה, האישה תמשיך לשלם את המשכנתא, ומכאן, שבפועל אין לנושאים הרוגלים אפשרות לפעול נגד הנכס של החיב.

הבנקים החלו לפנות לחיבים העיקריים, התעوروו ביתר שאת שני בעיות עיקריות הניצבות בפני מי שנטל משכנתא ונקלע לקשיים כלכליים:

- (1) כיצד למנוע שמצואה, ولو רגעית, תיצור תהליך שבסתפו של דבר יbia לדי מימושה של הדירה?
- (2) אם אי-אפשר להציג את הדירה והיא אכן תמומש, כיצד פותרים את הבעיות המתעוררות עקב הישארות בלבד?

אתחיל את הדיון בדיון בתיקון לחוק הערכות. בהמשך אדון בסעיף 18ב' אשר הוסיף בחוק הוצאה לפועל את ההגנה על חיבים אשר נטלו משכנתאות וכן עוסק בשאלת הראונה שכינתי לעיל. לגבי השאלה השנייה, החלק העיקרי בפרק עוסק בקביעת המחוקק לגבי סידור חלופי גם לחיבי משכנתאות.¹⁵

1. הרפורמה בחוק הערבות

במשך שנים החקרה הישראלית והמערכת הבנקאית נקטו דרך ייחודית למנוע את הוצאותם של אנשים מכתיהם בגין אי-תשלום משכנתא. כאשר חיב לא עמד בהסכם עם הבנק, פנה הבנק לערכבים ועליהם היה לפנות את החוב.

כידוע, הערכות היא חיוב נלווה לחיב המקורי.¹⁶ קיים קשר ישיר בין משכנתא לערבות: שני המקרים מדובר בביטחון – אחת אישית, והאחרת קניינית.¹⁷ נושא המבקש לעמו בראש רשות המבוחחים חייב לדושש בטוחות אישיות או בטוחות קנייניות (משכון או משכנתא) לפי צרכיו או בהתאם למזהותו של האשראי. מתי ובאיזה

¹⁵ בלבד מן הוראות החוק הנידונות בפרק זה ישנן הוראות אחרות המגינות על נוטלי הלואת לצורך דיוור. כך, למשל, סעיף 3(א') לחוק הריבית, תש"ז-1957 (תשלום ריבית פיגוריס במקורה של הלואה דיוור).

¹⁶ על מהות הערכות ראו JAMES O'DONOVAN & JOHN PHILIPS THE MODERN CONTRACT OF GUARANTEE 8 (2003). על הערכות במשפט הישראלי ראו באופן כללי רוי בר כהן, ערבות (2006).

¹⁷ לא אדון בשאלת, האם המשכן הוא כלל קנייני? ראו דוד האן, "עובד כ'קניין', ספר יסמן – מחקרי משפט לכבודו של יהושע יסמן, עמ' 43, 45 ואילך (שלום לורנו ודף נה לויינסון זמיר עורכים, 2002).

תנאים רשיי הנושא לפנות לעربים לצורכי מלאוי החייב שלא קוים על ידי החיב העיקרי? לפי שיטות שונות, אפשר לפנות לעARBIM רוק לאחר שהנושא פנה לחיב העיקרי והוא לא עמד בתנאים.¹⁸ עם זאת, מקובל לאפשר לערב לוויתר על זכותו זו ואז הנושא רשיי לפנות אליו יחד עם החיב העיקרי.¹⁹

השיטה של חוק העARBOT, התשכ"ז-1967, הייתה מה שמכונה "טפלות קלה"²⁰. כאמור: כדי שהנושא יוכל לפנות לעARBIM ולנקוט הליכים משפטיים נגדם לא היה צורך בהגשת תביעה או מיצוי (או אפילו פтиחה) של הלייכי הוכחאה לפועל, אלא די היה ב"דרישה מן החיב העיקרי".²¹ אחת התוצאות של שיטה זו הייתה, כי מי שרצה לקבל משכנתא מהבנק נדרש להביא חישבה ערבים להבטחת התשלום המלא והמדויק של החוב.²² במקרה של פיגור בתשלום המשכנתא לא נקט הבנק הלייכי מימוש המשכנתא, אלא "درש" את החזר מן החיב ומיד לאחר מכן מעוד החיב את העARBIM,²³ אשר לעיתים קרובות נדרש לשלם את מלאה המשכנתא בעוד החיב נשאר בדירתו.²⁴ כך נוצרה מעין הגנה עקיפה ובلت-פרומלית על דירות המגורים באמצעות היישנות על העARBIM. וכך מיחודה של צדק חלוקתי! מדובר בתקופה שבה מסר החיבים היה נפוץ די ולכנן ערבים רבים מצאו את עצם באים מאסר²⁵ בעקבות

¹⁸ בצרפת נקרא הדבר "benefice de discussion". הגנה זו אינה חלה כאשר מדובר בפועל בחיב בעיד ולחוד. ההגנה הייתה קיימת גם במשפט הרומי. רואו גם REINHARD ZIMMERMANN, THE LAW OF OBLIGATIONS: ROMAN FOUNDATIONS OF THE CIVILIAN TRADITION 129 (1996). רואו קודקס אזרחי של צרפת סעיף 2021, קודקס של קויבק סעיפים 2348–2347; קודקס שויזריה של חOBIM, סעיף 495, קודקס אזרחי של גרמניה (BGB), סעיף 771. לעומת זאת, באיטליה הכלל הוא, כי החיב והערב חייבים, בלבד ולחוד, וחונתו של הנושא לפנות קודם לחיב ורוק לאחר מכן לערב צריכה להיכל בחרווה. PRINCIPLES OF EUROPEAN LAW – PERSONAL SECURITY 245 (Ulrich Drobnig ed., 2007).

¹⁹ במקרה זה מיטשטש ההבדל בין ערבים ובין חייבים בלבד ולחוד.

²⁰ שיטה דומה קיימת באוסטריה. רואו קודקס האזרחי האוסטרי (ABGB), סעיף 1355.

²¹ למשל: משלהן מכתב רשות.

²² דברי הסבר להצעת חוק העARBOT (תיקון מס' 2), התשנ"א-1991, ה"ח 2072, 331.

²³ שם.

²⁴ לאפעם לחציו הערבים עצם על החיב שישלם או ימכור את הדירה.

²⁵ רואו בג"ץ 5304/92 פר"ח נ' שר המשפטים ואח', פ"ד מז(4) 731, 715 (1993).

אי-תשלום החוב, שאמנם היה שיקן להם מבחינה פורמלית, אך היה אפשר לגבותו באמצעות מימוש הדירה.

המצב השתנה עקב תיקון שנעשה בחוק הערכות ביוזמתו של פרופ' שמעון שטרית,²⁶ אשר היה לחלק מתיקון רוח יותר שהוגש לאישור הכנסת על ידי משרד המשפטים.²⁷ מבחינת הנושא שלנו חשוב לציין, כי תיקון קבע את הקטגוריה של ערבי יחיד (שלאחר תיקון תשנ"ח יהיה ערבי מוגן). ערבי יחיד (או מוגן) הוא אדם (ולא תאידי), החתום על ערכות של סכום שאינו עולה על 60,000 שקל; או שאינו עולה על 500,000 שקל,²⁸ כאשר מדובר בהלוואה מובטחת במשכנתה. אי-אפשר לפותח הילכים משפטיים כנגד ערבי מוגן מפני שבית משפט או רשות ההוצאה לפועל יאשר, כי הנושא עשה מאיצים סבירים לאיתור החיב או למימוש המשכנתה.²⁹

לכורה מדובר בתיקון שיש בו כדי לפגוע בשוק האשראי, מושם שהבנקים מקבלים "פחות בטוחות" ולכן יצמצמו את האשראי בהתאם לכך. מחקרו של ד"ר בר כהן מראה, כי לאחר זמן לא רך שהדבר לא פגע במערכות הבנקאית, אלא שהיקף האשראי גדל ואפילו ייד שיעורם של החובות שהפכו לחובות מסופקים.³⁰ נתונים אלה חשיבים גם כיום, מושם שטענת הבנקים כנגד הרפורמה לחוק ההוצאה לפועל היא שתשפיע באופן שלילי על שוק המשכנתאות.³¹

²⁶ חוק הערכות (תיקון), התשנ"ב-1992, ס"ח 1390; תיקון תשנ"ב, ס"ח 1390 תשנ"ב, עמ' 144.

²⁷ חוק הערכות (תיקון מס' 2), תשנ"ח-1997, ס"ח 1637.

²⁸ הסכומים אמורים להתקען מדי שנה. ראו סעיף 19 לחוק הערכות, התשכ"ז-1967 (להלן: חוק הערכות).

²⁹ פתרון דומה קיים בקודקס האזרחי הגרמני (סעיף 771). השוו גם את הנוסח המוצע על ידי העקרונות האירופיים בדיני ערכות, סעיף 2-106: "subject to paragraph 3 before demanding performance from the security provider, the creditor must have undertaken appropriate attempts to obtain satisfaction from the debtor [...]" לפסקה 3 – שההוראה נדרשת לה – הכוונה לכישלון בהשגת הקיום מאת החיב העיקרי או חດלות פירעון מצדו]. ראו http://www.sgecc.uos.de/media/downloads/personal_.pdf [ביקור אחרון, 17.4.2012]

³⁰ בר כהן, לעיל ה"ש 16, עמ' 561.

³¹ אדון בכך להלן.

אלא שלתיקון היתה תוצאה מובנת למדי – הגדלת הליכי מימושה של המשכנתא. תהילך זה גורם להגדלת מספר המשפחות שנאלצו להתפנות מדירותיהם עקב אי-תשלום משכנתא (1,000 – 1,500 בדינה).³² כדי "לרכן" מעט את המצב, אושר בהמשך תיקון לחוק ההוצאה לפועל (סעיף 1281).

2. ההגנה על החייבים בסעיף 18ב' לחוק ההוצאה לפועל

סעיף 18ב'³³ קובע מדיניות מיוחדת, שמטרתה להגן על החיב אשר אינו פורע את הಹלוואה שנטול ועקב כך הבנק מעוניין למש את דירתו. בין השאר נקבע, כי יש למנוע את נקיותם של הליכים מיידיים מטעם הנושא לאפשר מימוש עצמי של הנכס ולהטיל הגבלה על שכר טרחתו של הכנס, והכל כדי להקל את הנטל הרובץ על החיב.

באמצעות סעיף אחד הסדרי אפוא החוק נושא מורכב המיעוד בסופו של דבר להקל על החייבים.³⁴



שיעור הפינויים בגלל אי-תשלום משכנתא עומד כיום על 2% מכלל המשכנתאות (שאינו אחוזה כה גבוהה). ראו עמי צדיק, לעיל ה"ש, 3, עמ' 7. לעומת זאת, על פי איגוד הבנקים, המספר אינו עולה על 1,000 פינויים (לפי נתונים שנמסרו למחבר בשיחה עם משה פרל, מנכ"ל איגוד הבנקים, 12.1.2009). ראו גם "נייר עמדה של איגוד הבנקאים", תיקון חוק ההוצאה לפועל, סעיף הדיוור החלופי – "השלכות כלכליות" (אצל המחבר).

סעיף 18ב' לחוק ההוצאה לפועל נחקק במסגרת חוק הגנה על נוטלי הלוואות לדירור, התשס"ב-2002.³⁵

זהו נוסח ההוראה:³⁶

(א) בקשה לפי סעיף 6 לbijouter משכנתה על דירות מגורים המשמשת למגורים של יחיד או למימוש משכון על זכויות לגבי דירות מגורים כאמור (בסעיף זה – משכנתה), לא תוגש לשכת ההוצאה לפועל אלא אם כן חלפו שישה חודשים מהמועד כאמור להלן:

(1) אם נקבע בהסכם ההלואה המובטח במשכנתה כי החוב ייפרע בתשלומים – ממועד התשלום הראשון שלא שולם בידי החיב, והתשלום האמור לא שולם עד תום ששת החודשים האמורים; לעניין זה תשלום ששולם בתוך ששת החודשים האמורים יזקף על חשבונו התשלום הראשון שלא שולם בידי החיב;