

ירושלים, ז' בתשרי, תשפ"ב
13 בספטמבר, 2021
21LM4237

פיקוח על הבנקים
לשכת המפקח

לכבוד

מנכ"ל התאגידים הבנקאיים

שלום רב,

הנדון: גביית עמלה תפעולית בגין פירעון מוקדם של הלוואה לדיור

בהתאם לצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב - 2002 (להלן: "הצו"), אשר נקבע מכוח סעיף 13 לפקודת הבנקאות, 1941, תאגיד בנקאי רשאי להתנות פירעון מוקדם של הלוואה לדיור, בין היתר, בתשלום "עמלה תפעולית שלא תעלה על 60 שקלים חדשים".

נושא גביית עמלה תפעולית בגין פירעון מוקדם של הלוואת דיור, הכוללת מספר מסלולי שערוך, נדון בת"צ 11593-10-13 מימון ואח' נ' בנק לאומי למשכנתאות בע"מ (להלן: "עניין מימון"). במסגרת הדיון בבקשת אישור התובענה הייצוגית נתבקשה על ידי בית המשפט עמדת הפיקוח על הבנקים בסוגיה זו.

עמדת הפיקוח על הבנקים אשר הוגשה לבית המשפט ביום 11 באוקטובר 2015 הינה כי סעיף 3 לצו קובע אילו עמלות רשאי תאגיד בנקאי לגבות בגין פירעון מוקדם של הלוואה לדיור. סעיף 3(1) לצו עוסק באופן פרטני ב"עמלה התפעולית", אשר התאגיד הבנקאי רשאי לגבות בגין הפעולות שעליו לבצע לצורך מימוש הפירעון המוקדם, כמבוקש על ידי הלקוח. העמלה התפעולית אינה נגזרת מסכום ההלוואה או מהסכום הנפרע במסגרת הפירעון המוקדם, אלא הינה סכום קבוע אשר נועד לממן את הפעולות שהבנק נדרש לבצע לצורך ביצוע פירעון מוקדם. זאת, בשונה מהעמלות המפורטות בסעיפים 3(2) עד 3(5) לצו, אשר נועדו להוון את הסכום שיפרע למועד הפירעון המוקדם, כחלק מניהול הסיכונים של הלווה ושל התאגיד הבנקאי, ולכן נגזרות מסכום ההלוואה ומשיעורי הריביות.

בהתאם לכך, במקרה שבו לקוח מבקש לבצע פירעון מוקדם של הלוואה, גם אם סכום ההלוואה מורכב ממספר מסלולי שערוך, הרי שהתאגיד הבנקאי רשאי לגבות בגין פעולת הפירעון המוקדם "עמלה תפעולית" אחת, אשר לא תעלה על הסכום הקבוע בסעיף 3(1) לצו.

מצ"ב עמדת הפיקוח על הבנקים.

בהחלטתו מיום 26 במאי 2021 בעניין מימון, אשר דוחה את בקשת הצדדים לאישור הסדר פשרה, הבהיר בית המשפט כי דרך המלך היא שהנושא יטופל על ידי הרגולטור, ולא אגב אישור הסדר פשרה. לאור האמור, אני מבקש להביא לידיעתכם את עמדת הפיקוח על הבנקים אשר הוצגה בתיק הנדון כאמור. ככל שאינכם נוהגים לפעול באופן המתואר בעמדה, הנכם נדרשים לפעול בהתאם לה מעתה ואילך.

בהתייחס להשבת העמלה התפעולית ככל שנגבתה ביתר מהלקוחות, נציין כי אנו בוחנים את הנושא ונשלים את התייחסותנו בהמשך, בין היתר בהתאם להחלטות שיתקבלו בסוגיה זו בתיק הנדון, אשר עדין תלוי ועומד בבית המשפט.

בכבוד רב,



יאיר אבידן

המפקח על הבנקים

בענין:

1. איילה מלכה מימון, ת.ז. 22743355
 2. דניאל חן, ת.ז. 036586378
 3. אמנון סומך, ת.ז. 27726850
 4. חיים בנג'ו, ת.ז. 24267635
- כולם באמצעות עוה"ד ארנון לנדה ואח'
מרח' מונטיפיורי 41, תל אביב
טל': 03-5663551 ; פקס : 03-5663495

המבקשים

- נ ג ד -

1. בנק לאומי לישראל בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד דרור קדם ואח'
ממשרד מיתר ליקוורניק גבע לשם טל - עורכי דין
מדרך אבא הלל סילבר 16, רמת גן 5250608
טל': 03-6103100 ; פקס : 03-6103111

2. הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד שרון לובצקי ואח'
ממשרד נשיץ, ברנדס ושות'
מרח' תובל 5 תל אביב 6789717
טל': 03-6235131 ; פקס : 03-6235123

3. בנק הפועלים בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד צבי אגמון ושות'
הגן הטכנולוגי, בנין 1, כניסה ג', דרך אגודת ספורט הפועל 1
מלחה, ירושלים 92149
טלפון : 02-5607607 ; פקס : 02-5639948

המשיבים

ובענין:

המפקחת על הבנקים

באמצעות ב"כ מפרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' מנחם בגין 154, בית קרדן, ת.ד. 33051, תל אביב 6492107
טל': 073-3736222 ; פקס : 073-3736490

עמדת הפיקוח על הבנקים

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, ולאחר שנתקבלו ונבחנו אצלנו כלל כתבי הטענות בתיק זה,
אנו מתכבדים להגיש עמדתנו בסוגיה שעל הפרק, וכדלקמן ;

כללי

1. עניינה של הבקשה לאישור תובענה הייצוגית שבנדון הינו בגביית עמלה תפעולית בגין פירעון מוקדם של הלוואת דיור, הכוללת מספר מסלולי שערך (הצמדה ו/או ריבית וכיו"ב).
2. במסגרת דיון שהתקיים בבית המשפט הנכבד במסגרת הדיון בבקשת האישור, נתבקשה עמדתנו בסוגיה הבאה:
 - א. סעיף 13(א) לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן – הפקודה), קובע כי "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 שנקבעו בסעיף.
 - ב. סעיף 13(א)(2) לפקודה קובע כי "התאגיד רשאי להתנות פרעון מוקדם כאמור בתשלום עמלה בתנאים ובשיעור שקבע הנגיד בצו לאחר התייעצות עם הועדה ובאישור שר האוצר וועדת הכספים של הכנסת".
 - ג. סעיף 1(3) לצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב-2002 (להלן – הצו), קובע כי תאגיד בנקאי רשאי להתנות פירעון מוקדם של הלוואה לדיור¹, בין היתר, בתשלום "עמלה תפעולית שלא תעלה על 60 שקלים חדשים".
 - ד. במקרה שבו הסכום שלווה הלקוח מורכב ממספר מסלולי שערך – האם מדובר בהלוואה אחת אשר מורכבת ממספר חלקים/מסלולים (ואז הבנק רשאי לגבות עמלה תפעולית אחת), או שמא מדובר במספר הלוואות נפרדות (שאז הבנק רשאי לגבות עמלה תפעולית עבור כל הלוואה)?

עמדת הפיקוח על הבנקים

3. סעיף 3 לצו קובע אילו עמלות רשאי תאגיד בנקאי לגבות בגין פירעון מוקדם של הלוואה לדיור. סעיף 1(3) לצו עוסק באופן פרטני ב"עמלה התפעולית", אשר התאגיד הבנקאי רשאי לגבות בגין הפעולות אשר עליו לבצע לצורך מימוש הפירעון המוקדם, כמבוקש על ידי הלקוח. העמלה התפעולית אינה נגזרת מסכום ההלוואה או מהסכום הנפרע במסגרת הפירעון המוקדם, אלא הינה סכום קבוע אשר נועד לממן את הפעולות אשר הבנק נדרש לבצע לצורך ביצוע פירעון מוקדם.
4. זאת, בשונה, למשל, מהעמלות המפורטות בסעיפי המשנה העוקבים (סעיפים 3(2) עד 3(5) לצו), אשר נועדו להוון את הסכום שיפרע למועד הפירעון המוקדם, כחלק מניהול הסיכונים של הלווה ושל התאגיד הבנקאי, ולכן נגזרות מסכום ההלוואה ומשיעורי הריביות.
5. בהתאם, עמדתנו היא כי במקרה שבו לקוח מבקש לבצע פירעון מוקדם של הלוואה, גם אם סכום ההלוואה מורכב ממספר מסלולי שערך, הרי שהתאגיד הבנקאי רשאי לגבות בגין פעולת הפירעון המוקדם "עמלה תפעולית" אחת, אשר לא תעלה על הסכום הקבוע בסעיף 1(3) לצו.
6. בהקשר זה נוסיף כי, לטעמנו, גם במסגרת כתבי הטענות שהוגשו בהליך הנדון, לא הוצגו טענות עובדתיות משכנעות בדבר הפעולות השונות הנדרשות מהבנק ביחס לכל מסלול שערך, המצדיקות גביית עמלה נפרדת עבור כל מסלול.
7. נזכיר כי, עמדתנו זו הוצגה אף במסגרת תשובתו של מר אלון זקן (יחידת פניות הציבור, הפיקוח על הבנקים) לפניו שהתקבלה בנושא.

¹ הלוואה שניתנה לשם רכישת דירת מגורים או במישכון דירת מגורים.

8. מעבר לנדרש נציין כי ככל שלקוח מבקש לבצע פירעון חלקי מוקדם במועד אחד, ובהמשך, מבקש לבצע פירעון חלקי מוקדם נוסף, הרי שעשויה להיות הצדקה לגביית עמלה תפעולית בגין כל בקשה במועדים השונים.

מאיה לויאן, עו"ד

סגנית בכירה לפרקליטת מחוז תל אביב (אזרחי)

1184430מ.ל.