

בבית הדין לחוזים אחידים בירושלים

בענין : המפקח על הבנקים
בנק ישראל

ע"י ב"כ עוה"ד אלי מונטג ו/או
ורדה לוסטהויז ו/או אריה פ"ח
ו/או אורנה ואגו ו/או שוקי איכנבוים
ו/או אמיר בכר ו/או טלי יגל – בר אשר
מרח' בנק ישראל 1, ירושלים
טל : 02-6552728 פקס : 02-6552678

המבקש ;

- נגד -

הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ

מרח' מונטיפיורי 39, תל אביב, 61000

המשיב ;

בקשה לשינוי תנאים מקפחים בחוזה אחיד או לביטולם

המבקש מגיש בזה לבית הדין הנכבד בקשה מכוח סעיף 16 לחוק החוזים האחידים, התשמ"ג – 1982 (להלן: "החוק"), לשינויים או לביטולם של תנאים מקפחים בחוזה האחיד של המשיב, שעניינו מתן הלוואה לדיור, וערבות בגין הלוואה זו (להלן: "החוזה"). מצ"ב החוזה, על נספחיו, כנספח לבקשה זו.

בראשית הדברים יאמר, כי השירות, הניתן על ידי המשיב במסגרת החוזה, הוא שירות, שמטבעו הוא בעל חשיבות מרובה עבור לקוחות רבים, הזקוקים להלוואה על מנת לאפשר לעצמם לממן רכישת מקרקעין לצורכי מגורים. ברי, כי קיימת אסימטריה משמעותית ביחסי הכוחות בין המשיב לבין הלווים. ראשית, בשל הפער העצום ביחסי הכוחות, הקיים, מטבעם של דברים, בין בנק לבין לקוח. שנית, בשל הפער ביחסי הכוחות בין המלווה בעל האמצעים, לבין הלקוח - הלווה, הזקוק להלוואה לשם רכישת נכס משמעותי ביותר בחייו, העשוי להוות חלק עיקרי במצבת נכסיו של הלווה. מובן, כי הלווה מצוי בעמדת נחיתות כלפי המלווה, גם לענין יכולתו להתמקח על סעיפי החוזה השונים, וגם לענין הבנתו את סעיפיו הרבים של החוזה המורכב והמסובך, מנקודת ראותו של לווה מן היישוב. ויודגש: חוזה לנטילת הלוואה לדיור הוא חוזה מסובך וקשה לקריאה.

זאת ועוד, קיימת חשיבות בהסרת הקיפוח מחוזי הלוואות לדיור של בנקים מטעם נוסף: המספר הרב של הלווים העלולים להיפגע מהקיפוח הטמון בחוזה בעל תפוצה נרחבת כחוזה הלוואה לדיור.

לפיכך, המבקש רואה חשיבות רבה בכך, שמצב הדברים האמור לא ימצא את ביטויו בניצול יתרונותיו של המשיב על פני לקוחותיו, ובקיפוחם באמצעות סעיפים שונים בחוזה.

עוד נציין, כי בין המבקש למשיב התנהל דין ודברים באשר לסעיפי החוזה, אולם לא הושגה הסכמה החובקת את כל סעיפי החוזה. אשר על כן, ראה לנכון המבקש להביא את הענין כולו להכרעת בית הדין הנכבד.

להלן פרטי הבקשה ונימוקיה :

1. יש לאזכר בכותרת החוזה את העובדה שהחוזה משמש להתקשרות הן לצורך הלוואה והן לענין ערבות להלוואה זו, ולא רק לצורך הלוואה, כפי שמציינת כותרתו הנוכחית של החוזה. האזכור נדרש על מנת להבהיר ללווים ולערבים במה דן החוזה עליו הם חותמים.

2. סעיף 3א לחוזה קובע כי: **"ההלוואה תינתן ללווה בשיעורים ובמועדים כפי שיקבעו על-ידי הבנק"**. ניסוח זה מאפשר לבנק לשמר בידו את הכוח לשנות חיובים מהותיים, כגון שיעור ההלוואה ומועדיה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, ואף לאחר מועד כריתת החוזה. זאת, ללא כל צורך לקבל את הסכמת הלקוח.

האמור מקפח את לקוחות המשיב, ולחילופין מעניק למשיב יתרון בלתי הוגן העלול להביא לידי קיפוח לקוחותיו. על האמור אף חלות חזקות קיפוח לפי סעיפים (2)4 ו- (4)4 לחוק.

3. בסעיף 3ד לחוזה, שומר הבנק לעצמו את הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי ובאופן חד צדדי, לבצע פעולות כגון: **"שינוי מספר הלווה, שינוי מספר ההלוואה, איחוד הלוואה/הלוואות או חלקי הלוואה/הלוואות, פיצול הלוואה/הלוואות או חלקי הלוואה/הלוואות"**.

שינויים חד צדדיים כאמור יוצרים חוסר ודאות בקרב הלווים באשר להלוואות שנטלו מהמשיב. זאת ועוד, איחוד חד צדדי של הלוואות שניטלו על ידי הלווה עלול לגרום לפגיעה בערבים (שכאמור לעיל גם הם צד לחוזה).

לפיכך, סעיף 3ד לחוזה מקפח את לקוחות המשיב, ולחילופין מעניק למשיב יתרון בלתי הוגן העלול להביא לידי קיפוח לקוחותיו. על האמור גם חלה חזקת קיפוח לפי סעיף (4)4 לחוק.

4. סעיף 5ב לחוזה, העוסק בפירעון ההלוואה, קובע כי: **"לתשלומים החודשיים הנ"ל יתווספו כל התשלומים הנלווים והאחרים והפרשי ההצמדה כאמור בהסכם זה"**. לא זו בלבד שניסוח זה מעורפל ויוצר חוסר ודאות אצל הלווה, אלא שהוא מאפשר לבנק להטיל על הלווה חובה גורפת לשלם לו תשלומים מתשלומים שונים, שלא בא זכרם בסעיף האמור ואולי אף בחוזה כולו. לכאורה המונח "תשלומים נלווים" מבואר בסעיף 8 לחוזה, אולם כפי שצויין בהמשך בקשה זו, עיון בסעיף 8 לחוזה מעלה, כי גם שם המונח מקבל משמעות רחבה ללא הגבלה. מעבר לכך, לא ברור למה הכוונה במילה "האחרים".

לא זו אף זו, האמור בסעיף 5ב אינו עולה בקנה אחד עם סעיף 15 לכללי הבנקאות (שירות ללקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים), התשנ"ב – 1992 (להלן: **"כללי השירות ללקוח"**), הקובע, כי על המשיב לציין בחוזה כל חיוב הקשור עם ההלוואה.

על כן, סעיף 5ב לחוזה מקפח את לקוחות המשיב, ולחילופין מעניק למשיב יתרון בלתי הוגן העלול להביא לידי קיפוח לקוחותיו. על הסעיף האמור חלות גם חזקות קיפוח לפי סעיפים 4 (4) ו- (6)4 לחוק.

5. סעיף 5ה לחוזה לוקה בשניים :

5.1 ראשית, סעיף 5ה רישא פוטר את המשיב מאחריות לכל הוצאה או תוצאה מכך, שתשלום כלשהו בגין ההלוואה לא יכובד, או יוחזר על ידי אותו בנק מסחרי בו מתנהל חשבון הלקוח, ושממנו נמשכים החזרי ההלוואה. כל זאת, **"מסיבה כל שהיא, לרבות סיבות התלויות בבנק (המשיב – א.ב.)"**.

קביעה זו מקפחת את לקוחות המשיב, ואף חלה עליה חזקת קיפוח לפי סעיף (1)4 לחוק.

בפיסקה השלישית של סעיף 5ה, מציין המשיב כי יחייב את הלווה בהוצאות החזרה והוצאות אחרות אם חיוב שיועבר לבנק המסחרי לא יכובד או יוחזר. דא עקא, המשיב לא מציין, כי החיוב האמור שיוטל על הלווה הוא רק במקרה בו המשיב עצמו אינו נושא באחריות לאי כיבוד החיוב או להחזרתו.

5.2 שנית, הפיסקאות השלישית והרביעית בסעיף 5 לחוזה מטילות על הלווה באופן גורף הוצאות ועמלות הנהוגות בבנק המשיב וכן **"הוצאות החזרה והוצאות אחרות כמקובל בבנק המסחרי ובבנק"**, מבלי שיוגבל הדבר רק למקרים בהם נגרמו למשיב הוצאות בפועל. האמור מהווה קיפוח לקוחות המשיב, ולכל הפחות יתרון בלתי הוגן העלול להביא לידי קיפוח לקוחות.

6. סעיף 6א לחוזה קובע כי התשלומים בגין פירעון ההלוואה יהיו צמודים למדד, כל עוד תחול עליה במדד. עם זאת, קובע הסעיף, כי בעת שתחול ירידה במדד לא תיערך הצמדה בדומה למקרה בו תחול עליה במדד. בקובעו דרך הצמדה אסימטרית, יוצר המשיב דרך חד כיוונית לא הוגנת, לפיה המדד בישראל אומנם יכול לעלות ולעתיים גם לרדת, אך סכום ההלוואה, שהוא צמוד למדד, יכול רק לעלות. המשיב מבקש להנות מההצמדה למדד, ובד בבד למנוע את הנאת הלווה מאותה הצמדה בדיוק.

זאת ועוד, סעיף 6ג לחוזה מאפשר למשיב לחשב מעין מדד יסודי ממוצע ומשוקלל, שימש את המשיב לצורך הפעלת תנאי ההצמדה במקרה שההלוואה ניתנה בחלקים ובמועדים שונים. אפשרות כאמור עלולה למנוע מהלווה לעקוב אחר חישובי המשיב ולבדקם.

האמור מהווה קיפוח לקוחות, ולכל הפחות יתרון בלתי הוגן העלול לקפח את לקוחות המשיב.

7. סעיף 8 לחוזה מחייב את הלווה לשלם למשיב תשלומים שונים ומשונים ללא כל פירוט על מה ולמה על הלווה לשלם, וללא כל פירוט מהם בדיוק אותם תשלומים ובגין איזו פעולה או שירות על הלווה לשלם. כך, נכתב בסעיף האמור: **"... הוצאות ביטוח, דמי חכירה וכל שאר ההוצאות ותשלומים כפי שיקבעו על ידי הבנק..."**. לא זו בלבד שכלל לא ברור מהן אותן "הוצאות" ביטוח (בפרט כאשר קיים סעיף ארוך ומפורט הן בביטוח – סעיף 14 לחוזה) ודמי חכירה אותן מבקש המשיב להטיל על הלווה, אלא גם לא ברור מהן אותן הוצאות ותשלומים שהבנק נוטל לעצמו את הזכות לקובעם באופן חד צדדי ולהטילם על הלווה.

יתרה מכך, בסעיף 8 סיפא נוטל לעצמו המשיב את הזכות לשנות את התשלומים האמורים **"לפי שיקול דעתו הבלעדי"**.

כמו כן, נציין שוב את סעיף 15 לכללי הבנקאות (שירות ללקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים), התשנ"ב – 1992, המחייב את המשיב לציין כל חיוב הקשור ישירות עם ההלוואה.

לאור האמור, סעיף 8 לחוזה, רובו ככולו, מקפח את לקוחות המשיב, ולכל הפחות מעניק למשיב יתרון בלתי הוגן כלפי לקוחותיו, וכמו כן חלה עליו חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(4) ו – 4(6) לחוק.

8. בסעיף 10 לחוזה מטיל המשיב על הלווה חובות שיש בהן יסודות מקפחים רבים, ואין להן דבר וחצי דבר עם סבירות והגיון:

8.1 סעיף 10א לחוזה אוסר על הלווה לבצע את הפעולות הבאות בקשר לנכס הממושכן כבטוחה לפירעון ההלוואה, ובלשון הסעיף: **"לא לשעבד, לא למשכן... לא להשכיר, לא להחכיר, לא להעביר את הנכס, לא למסור ו/או להעביר החזקה בנכס, לא לעשות כל פעולה כל שהיא בנכס ולא להעניק לשום אדם או גוף שהוא זכות כל שהיא בנכס, אלא אם כן יקבל הסכמת הבנק על כך בכתב ומראש"**.

ראשית, העקרון לפיו הלווה, שהוא הבעלים של הנכס הממושכן, אינו רשאי לבצע פעולות שהן פועל יוצא של בעלותו בנכס, אלא ברשות הנושה לו ממושכן הנכס, כאילו הוא הוא הבעלים החוקי של הנכס, איננה סבירה. יתרה מכך, התעלמות מוחלטת מהפרופורציה שבין יתרת ההלוואה שנותרה לפירעון לבין שווי הנכס הממושכן גורמת עוול ללווים. כך, למשל, ייתכן שיתרת ההלוואה שנותרה לפירעון עומדת על 40,000 ש"ח, אולם המשיב רשאי למנוע מהלווה לבצע את כל הפעולות האמורות לעיל, אף על פי ששווי הנכס הממושכן לו גבוה עשרות מונים מסכום זה, ואין כל סיבה סבירה למנוע מהלווה לבצע את הפעולות האמורות לעיל.

שנית, אין כל יסוד של סבירות בכך שהמשיב מחייב את הלווה להימנע (כל עוד לא ניתנה הסכמת המשיב מראש ובכתב) מלבצע פעולות פשוטות ובסיסיות, הנובעות מבעלותו של הלווה בנכס, כגון: להשכיר את הנכס, להעביר את החזקה בנכס, להעניק לאדם או גוף כלשהו זכות בנכס, או "לעשות כל פעולה כל שהיא בנכס".

שלישית, סעיף 10א סיפא מחייב את הלווה להתגורר בנכס. בענין זה נחזור ונאמר, כי המשיב, באמצעות תנאי החוזה, מערער את עצם בעלות הלווה בנכס ושם עצמו כבעלים בפועל. אין כל יסוד של סבירות ותום לב לא בגישה זו של המשיב ולא בחיוב הלווה כאמור. מה גם, שחיוב הלווה להתגורר בנכס היא פגיעה ממשית בחירותו של הלווה.

8.2 בסעיף 10ב לחוזה מחייב המשיב את הלווה להודיע לו בכתב באופן מיידי על כל נזק או ליקוי בנכס. הן הדרישה להודעה בכתב, הן הדרישה להודעה מיידיית והן הדרישה להודעה בגין כל נזק או ליקוי בנכס, אינן סבירות.

8.3 סעיף 10ג קובע כי: "אם הלווה לא יבצע את התיקונים הדרושים בנכס תוך 7 ימים מיום קרות הנזק, הרשות בידי הבנק לבצע התיקונים לפי ראות עיניו ועל חשבון הלווה". מובן, כי הדרישה, שלא לומר האולטימטום, שהלווה יתקן נזק שנגרם לנכס (מה גם שכאמור לעיל, המדובר הוא בכל נזק או ליקוי), תוך 7 ימים בלבד, איננה הגיונית.

לפיכך, האמור בסעיף 10 לחוזה, על תת סעיפיו, מקפח את לקוחות המשיב וחלה עליו חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(6) לחוק.

9. סעיף 11 לחוזה מחייב את הלווה לשלם במועדו כל מס, היטל או תשלום אחר החל על הנכס מעת לעת. אם יאחר הלווה את מועד התשלום או לא ישלם תשלום כלשהו כאמור, רשאי המשיב (מכוח סעיפים 17ב ו- 17ג) להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, על כל הנובע מכך.

באמצעות האמור מותר לעצמו המשיב אופציה לנקוט בתרופה החרפה ביותר העומדת לרשותו, גם מול אי תשלום שאינו פוגע ביכולתו של המשיב לעשות שימוש בנכס לשם פירעון ההלוואה, וגם מול איחור לא משמעותי בתשלום.

האמור בסעיף 11 לחוזה מקפח את לקוחות המשיב וחלה עליו חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(6) לחוק.

10. סעיף 12 רישא לחוזה מקנה למשיב זכות לממש את הבטוחה שניתנה על ידי הלווה לצורך קבלת ההלוואה נשוא החוזה, גם בגין אי "מילוי מלא ומדוייק של תנאי... כל הסכם אחר שנעשה ו/או יעשה בין הלווה לבנק". סעיף 12ד(4) מעניק גם הוא למשיב את הזכות לממש את הנכס בגין הפרה של "כל הסכם אחר שנעשה ו/או יעשה בין הלווה לבנק". קרי: המשיב נוטל לעצמו מראש זכות לממש את הבטוחה הניתנת על ידי הלווה לשם קבלת ההלוואה מסוימת, גם לצורך הסכמים אחרים שיערכו (או נערכו) בינו לבין הלווה, מבלי שיאמר בהם במפורש מהי הבטוחה (אם וככל שיצוין בהם שיש בכלל בטוחה) הבאה להבטיח את חיובי הלווה באותם הסכמים.

זאת ועוד, בסעיף 12ד(5) סיפא לחוזה פוטר עצמו המשיב מכל אחריות בגין פעולות שגויות שנעשו על ידיו על פי ייפוי הכוח הבלתי חוזר שנתן לו הלווה.

האמור לעיל מקפח את לקוחות המשיב, או לכל הפחות מהווה יתרון בלתי הוגן העלול לקפח את לקוחות המשיב. כמו כן, על האמור חלות חזקות הקיפוח מכוח סעיפים 4(4), 4(6) ו- 4(1) לחוק.

11. סעיף 14 לחוזה דן בביטוח הנכס המשמש כערובה למתן ההלוואה וכן בביטוח חיים ללווה. סעיף זה כולל תנאים מקפחים רבים:

11.1 ס"ק 2א מחייב את הלווה למסור לבנק העתק מפוליסת ביטוח הנכס, לפיה ביטח הלווה את הנכס, "לא יאוחז מאשר במועד חתימת הסכם זה". אי מתן שהות, ולו מינימלית, ללווה למצוא מבטח בשוק זמן קצוב לאחר חתימת הסכם ההלוואה, לא מותרת, למעשה, את הברירה בידי הלווה, אלא לבטח את הנכס באמצעות המשיב עצמו. כפייה

דה פקטו כאמור, מקפחת את הלווה, בכך שנמנעת מהלווה אפשרות אמיתית לתור אחר פוליסת הביטוח הזולה והמיטבית מבחינתו, שכן ממילא הלווה לא מקבל את כספי ההלוואה מיד עם חתימתו על החוזה, אלא רק לאחר תקופת מה. לכן, סביר הרבה יותר היה לחייב את הלווה בביטוח רק מרגע קבלת הכסף.

על האמור חלה גם חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(5) לחוק.

זאת ועוד, באופן המתואר לעיל יכול המשיב לעקוף את סעיף 11(ב)1 להוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451 – נהלים למתן הלוואות לדוור, המסדיר את ענין זכותו של הלווה לבצע את הביטוח שלא באמצעות התאגיד הבנקאי. על כך חלה חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(6) לחוק.

זאת ועוד, ס"ק א' 2 מחייב את הלווה לבטח את הנכס "בערכו הריאלי". ראשית, אין סיבה שהלווה יבטח את הנכס לפי ערכו הריאלי, אלא אך ורק לפי ערך המבנה (לא כולל ערך קרקע), שכן היזק למבנה לא משנה ולא פוגם בקרקע עצמה. שנית, אין סיבה אמיתית מדוע הלווה יחויב לבטח את הנכס מעל גובהו של אינטרס המשיב בנכס, קרי: מעל גובה יתרת ההלוואה. על כן, האמור מקפח את הלווה, תוך ניצול פער הכוחות בין המשיב ללווה, על מנת לחייב את הלווה לבצע פעולות, שאינן סבירות ונטולות הגיון כלכלי מנקודת ראות הלווה. כמו כן, האמור נוגד את סעיף 11(ה) להוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451, הקובע כי תאגיד בנקאי לא יחייב לווה בביטוח הנכס המשועבד בערך העולה על יתרת ההלוואה המשווערכת הבלתי מסולקת בניכוי ערך הקרקע המתייחס לנכס, ובתוספת של עד 20% מיתרת ההלוואה. על כך חלה חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(6) לחוק.

כמו כן, לא ברורה כוונת המשיב במלים: "ו/או כל ביטוח אחר לפי דרישת הבנק ונגד כל סיכון אחר". כפי שכבר נטען קודם לכן, אי בהירות מהווה יתרון בלתי הוגן העלול להביא לידי קיפוח הלווים.

11.2 בס"ק א' 3 מבקש המשיב למנוע ביטוח כפל של הנכס, דבר שאינו מקפח כשלעצמו. עם זאת, המשיב אינו מבחין בין ביטוח כפל לבין רובד נוסף של ביטוח, מעל גובה אינטרס המשיב בנכס, אותו עשוי הלווה לרצות. חיוב הלווה בקבלת אישור מראש ובכתב של המשיב לביצוע רובד נוסף של ביטוח מקפחת את הלווה ומהווה חזקת קיפוח לפי סעיף 4(6) לחוק.

11.3 הדרישה בס"ק א' 4, לפיה על הלווה למסור למשיב, לפי דרישתו, את קבלות תשלום דמי הביטוח, אינה סבירה. המשיב ממילא דורש מהלווה (בס"ק א' 2) כי פוליסת הביטוח תכיל סעיף הודעת ביטול של 30 יום מראש, כך שהמשיב יידע על כל מקרה של ביטול הפוליסה, ללא כל קשר וצורך בבדיקה של קבלות תשלום. מכאן, שהדרישה להצגת קבלות תשלום אינה סבירה ומקפחת את הלווה.

11.4 ס"ק א' 7 קובע כי הלווה מייפה את כוחו של המשיב "באופן בלתי חוזר, לייצגו באופן בלעדי אצל חברת הביטוח במקרה של נזק, לנהל בשמו מו"מ ולעשות איתה הסדרים... לרבות הסדרים בדרך של פשרה או ויתורים על זכויות הלווה וכן לגבות את כספי הביטוח". וכן: "הלווה מוותר בזה מראש על כל טענה ותביעה נגד הבנק בקשר עם פעולות כאלה". תפיסת המשיב את מקומו של הלווה בתביעה מול חברת הביטוח, כך שהמשיב יוכל להתפשר בשם הלווה, לוותר על זכויות של הלווה ולבצע כיו"ב פעולות בשם הלווה, מקפחת את הלווה. הלווה מחויב לאפשר לגוף בעל אינטרס שונה משלו לייצגו. יש לזכור, כי האינטרס של המשיב הוא לעולם עד גובה יתרת ההלוואה, ולעומת זאת, האינטרס של הלווה הוא עד מלוא סכום הנזק לנכס. מובן, שבנסיבות אלה עלול להתרחש ניגוד עניינים המרע את מצבו של הלווה. לשם הדוגמה בלבד, אם סכום הנזק עולה על יתרת ההלוואה, המשיב עשוי להתפשר עם המבטח בשם הלווה, גם אם דבר זה נוגד את אינטרס הלווה, והלווה לא היה מתפשר במקום המשיב. לפיכך, האמור לעיל מקפח את הלווה ואף חלה עליו חזקת קיפוח מכוח סעיפים 4(6) ו- 4(8) לחוק.

בנוסף לכך, בס"ק א' 7 האמור נוטל לעצמו המשיב את הזכות לגבות את כספי הביטוח בשם הלווה "ולהשתמש בהם או בחלקם לתשלום ההלוואה כולה או חלקה, בין אם מועד הפרעון של ההלוואה או כל חלק ממנה הגיע אותה שעה ובין אם טרם הגיע".

מבלי לגרוע מהאמור לעיל בענין זכות פעולת המשיב כמיופה כוח של הלווה, הרי שהקביעה כי המשיב רשאי להשתמש בכספי הביטוח על מנת לפרוע את ההלוואה כאילו היא הועמדה לפירעון מיידי, איננה סבירה כלל ועיקר. יצירת קשר בין קרות מקרה הביטוח לבין זכות המשיב להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי מקפחת את הלווה ולכל הפחות מהווה יתרון בלתי הוגן של המשיב כלפי הלווה.

11.5 בס"ק א10 פוטר עצמו המשיב מאחריות לענין ביטוח הנכס, אף אם הלווה ביצע את הביטוח באמצעות המשיב, בזו הלשון: **"הבנק אינו אחראי לביטוח ו/או לכל נזק שיגרם ללווה עקב הביטוח באמצעות הבנק ו/או עקב זאת שהבנק לא ביטח הנכס ו/או לא ביטח אותו לתקופה מספקת ו/או לא חידש הביטוח ו/או לא ביטח בסכומים ו/או בתנאים ו/או כנגד הסיכונים כפי שהיה צריך לבטח"**. אם לא די בתנית פטור זו, הרי שמוסיף המשיב וקובע כי: **"הלווה מתחייב ומסכים מראש לכל תנאי הביטוח כפי שיקבעו על ידי הבנק ו/או יסוכמו בין הבנק לחברת הביטוח"**. הווה אומר: הלווה בחר לבצע את הביטוח באמצעות המשיב, המשיב לוקח על עצמו את ההתקשרות עם חברת הביטוח עבור הלווה, ואף מקבל את הסכמת הלווה מראש לכל התנאים, שיוסוכמו בינו לבין חברת הביטוח מכוח יחסי הנאמנות שבינו לבין הלווה, אולם בו בזמן מתנער מכל אחריות למעשה ידיו.

האמור מהווה קיפוח הלווה וחלה עליו חזקת קיפוח מכוח סעיפים 4(1) ו- 4(6) לחוק.

11.6 ס"ק ב' לסעיף 14 לחוזה דן בביטוח חיים של הלווה כערובה נוספת לפירעון ההלוואה. ס"ק 4 קובע כי אם הלווה ירכוש פוליסת ביטוח שלא באמצעות המשיב, הרי שעל תנאי הפוליסה להיות כמקובל אצל אותה חברת הביטוח בה מבטח המשיב את הלווים שבחרים לבטח עצמם באמצעותו. קרי: המשיב מחייב את הלווה לרכוש פוליסה הכוללת את מכלול התנאים הקיימים אצלו. משכך הם פני הדברים, הרי שמשללת מהלווה אופציה אמיתית לבטח עצמו בחברת ביטוח השונה מהחברה בה היה מבטח אותו המשיב, לו בחר הלווה באופציה של ביטוח באמצעות המשיב. המשמעות היא שהמשיב, בעקיפין, מחייב, או כמעט מחייב, את הלווה לבצע את הביטוח באמצעותו. בכך יש משום קיפוח הלווים ואף חלה על האמור חזקת קיפוח מכוח סעיפים 4(5) ו- 4(6) לחוק, כמפורט, בין היתר בסעיף 11.1 לעיל.

11.7 ס"ק 5 פוטר את המשיב מכל אחריות בענין הביטוח, לרבות בגין ליקוי בצורת הביטוח או חוסר בו. הדברים האמורים בסעיף 11.5 לעיל יפים גם לענין זה.

12. האמור בסעיף 15 רישא לחוזה, לפיו מצהירים הערבים כי קראו את החוזה ומסכימים לתנאיו, אין מקומו בחוזה אחיד והוא מתעלם לחלוטין מהפער הגדול ביחסי הכוחות בין הערב למשיב.

בנוסף לכך, סיפת הסעיף האמור מקנה למשיב זכות לדרוש מהערב את סכומי ההלוואה שנתן המשיב ללווה, **"מבלי שהבנק יהיה חייב להוכיח כי אומנם חייב הלווה את הסכומים הנדרשים ומבלי שהבנק יצטרך לממש בטוחה כל שהיא שהוא קיבל ו/או יקבל מהלווה"**. כמו כן: **"הערבים מוותרים בזה כי הבנק ידרוש תחילה מהלווה סכום כל שהוא או התחייבות כלשהי על-פי הסכם זה"**.

האמור מקפח את הערבים וחלה עליו חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(6) לחוק, הן בשל כך שהוא מסייג את האמור בסעיפים 4(א) ו- 8 לחוק הערבות, התשכ"ז – 1967 (להלן: **"חוק הערבות"**), והן בשל כך, שהוא סותר את הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 453 – ערביות צד שלישי לטובת תאגיד בנקאי. זאת שכן, לפי סעיף 6(א) להוראה האמורה, לא ידרוש תאגיד בנקאי מערב סילוק סכומים שהובטחו בערבותו אלא אם דרשם תחילה, או בד בבד, מהחייב עצמו, למעט במקרים חריגים כגון: ניתוק הקשר עם החייב, חדלות פירעון של החייב וכיו"ב. זאת ועוד, האמור מהווה חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(7) לחוק.

13. סעיפים 15 ג ו- 15 ד לחוזה כוללים תנאים מקפחים רבים, אשר הסבירות היא מהם והלאה. להלן פירוט:

- 13.1 "תוקף הערבות לא ייפגע ולא ייגרע גם אם הבנק יתן ללווה או למי מהערבים ארכות או הנחות או יסכים להחליף או לשחרר אחד הלווים או יותר או אחד הערבים או יותר".
על הוראה זו חלות חזקות קיפוח מכוח סעיפים (4)4 ו- (6)4 לחוק. יצוין סעיף 5(א) לחוק הערבות, הקובע כי אם הוקטן החיוב הנערב מופטר הערב במידה שהופטר החייב. כמו כן, יצוין סעיף 6(ב) לחוק הערבות, הקובע כי אם גרם הנושה לפקיעת ערובה ונגרם בכך נזק לערב, הרי שמופטר הערב כדי סכום הנזק.
- 13.2 "תוקף הערבות לא ייפגע ולא ייגרע גם אם הבנק... יסכים להחליף או לשחרר... בטחונות שניתנו ו/או ינתנו על-ידי הלווה או כל חלק מהם לרבות המשכנתא והשעבוד ... והבטחונות... או כל חלק מהם".
על הוראה זו חלות חזקות קיפוח מכוח סעיפים (4)4 ו- (6)4 לחוק. יצוין סעיף 5(ג) לחוק הערבות, הקובע כי אם חל בחיוב הנערב שינוי כלשהו על פי הסכם בין החייב לנושה, משתנה חיובו של הערב לפי השינוי, ובידי הערב שתי ברירות: למלא את ערבותו ללא שינוי או לבטל את ערבותו אם השינוי הוא יסודי. מובן, שויתור על שעבוד הוא שינוי יסודי בחיוב הנערב. עוד יצוין סעיף 6(ב) לחוק הערבות.
- 13.3 "תוקף הערבות לא ייפגע ולא ייגרע גם אם הבנק... יסכים לשינויים יסודיים בתנאי ההסכם לרבות שינויים שיפגעו בזכויות הערבים או מי מהם ו/או יגרמו נזק לערבים או מי מהם, או יתפשר עם הלווה או מי מהערבים".
על הוראה זו חלות חזקות קיפוח מכוח סעיפים (4)4 ו- (6)4 לחוק. יצוינו סעיפים 5(א), 5(ג) ו- 6(ב) לחוק הערבות, אשר פורטו לעיל ורלבנטיים גם לענין זה.
- 13.4 "הערבות תמשיך לחול על ההסכם גם אם ישונה או יתוקן כאמור או יועבר לאחר".
על הוראה זו חלות חזקות קיפוח מכוח סעיפים (4)4 ו- (6)4 לחוק. נציין שוב את סעיף 5(ג) לחוק הערבות.
- 13.5 "הערבות תשאר בתוקפה ללא כל קשר למידת מלוי או אי מלוי התחייבויות הלווה, לרבות במקרה שהבנק יגרום לאי מלוי התחייבויות הלווה".
על הוראה זו חלות חזקות קיפוח מכוח סעיפים (4)4 ו- (6)4 לחוק. יצוין סעיף 6(א) לחוק הערבות, הקובע כי אם הנושה הוא זה שגרם לאי מילוי החיוב הנערב, הרי שהערב מופטר.
- 13.6 "...ולא תעמוד לערבים כל טענה שעשויה להיות ללווה כלפי הבנק".
על הוראה זו חלה חזקת קיפוח מכוח סעיף 6(4) לחוק. יצוין סעיף 7(א) לחוק הערבות, הקובע כי כל טענה שיש לחייב כלפי הנושה בקשר לחיובו עומדת גם לערב.
- 13.7 "הערבות תשאר בתוקפה גם אם יימצא כי הלווה לא היה רשאי לקבל הלוואה או קיבל אותה שלא כדין או שאינו קשור בהסכם זה או שלא יהיה קשור בהסכם זה מסיבה כל שהיא".
על הוראה זו חלה חזקת קיפוח מכוח סעיף 6(4) לחוק. יצוינו סעיפים 2 ו- 4(א) לחוק הערבות, הקובעים, בהתאמה, כי אין ערבות אלא לחיוב בר תוקף, וכי אין הערב חב ביותר מחיובו של החייב ולא בחמור ממנו.
- 13.8 "הערבות אינה תלויה בכך שלבנק תהיה בטוחה כל שהיא מהלווה, אף אם הלווה התחייב לתת אותה בהסכם זה".
על הוראה זו חלה חזקת קיפוח מכוח סעיף 6(4) לחוק. יצוין, כמפורט לעיל, סעיף 5(ג) לחוק הערבות.

13.9 "כל ויתור ארכה או הזנחה בקבלת או אי קבלת בטוחה כל שהיא לרבות המשכנתא והשעבוד... והבטחונות... ו/או פקיעתם מכל סיבה שהיא, לא יפגעו ולא יגרעו מהערבות ולא יחשבו כפגיעה בזכות הערבים, גם אם יגרם להם נזק עקב זאת".

על הוראה זו חלה חזקת קיפוח מכוח סעיף 64(6) לחוק. יצוין סעיף 6(ב) לחוק הערבות, הקובע כי אם הנושה גרם לפקיעת ערובה שניתנה להבטחת החיוב הנערב, ונגרם על ידי כך נזק לערב, מופטר הערב כדי סכום הנזק.

13.10 "אם הבנק יקבל בטוחה כל שהיא, תמשיך הערבות לחול גם אם תפקע הבטוחה או כל חלק ממנה מכל סיבה שהיא לרבות אם תפקע באשמת הבנק ו/או אם ייגרם לערבים או מי מהם נזק כל שהוא עקב זאת".

על הוראה זו חלה חזקת קיפוח מכוח סעיף 64(6) לחוק, כמפורט בסעיף 13.9 לעיל.

13.11 "לאחר שהערבים ימלאו ערבותם על פי הסכם זה, הבנק לא יהיה חייב להעביר להם או לזכותם כל בטוחה שהיא או זכות, לרבות המשכנתא והשעבוד... והבטחונות...".

על הוראה זו חלה חזקת קיפוח מכוח סעיף 64(6) לחוק. יצוין סעיף 12 לחוק הערבות, הקובע כי אם החיוב הנערב מובטח גם בשעבוד נכס של החייב, יעבור השעבוד לזכות הערב, לאחר שמילא ערבותו, להבטחת זכותו לחזור על החייב, ועל הנושה לעשות את כל הפעולות הדרושות לשם כך.

13.12 "אם תתיישן זכות התביעה נגד הלווה מסיבה כל שהיא לא תתיישן עקב זאת התביעה נגד הערבים".

על הוראה זו חלות חזקות קיפוח מכוח סעיפים 64(6) ו- 84(8) לחוק. יצוין סעיף 7(ב) לחוק הערבות, הקובע כי אם התיישנה התביעה נגד החייב, מתיישנת גם התביעה נגד הערב.

13.13 "הערבות של כל אחד מהערבים אינה תלויה בכך שלבנק תהיה ערבות של ערב נוסף לרבות הערבים כאמור בהסכם זה... הערבים מסכימים כי הבנק יהיה רשאי לשחרר לפי שיקול דעתו הבלעדי כל אחד מהערבים מהתחייבויותיהם ומערבותם או כל חלק מהם בכל זמן שהוא מבלי שהדבר יפגע או יגרע מהתחייבויותיהם ומערבותם להלוואה".

האמור מקפח את הערבים בכך שהערב מביא בחשבון שיקוליו למתן ערבות את העובדה שישנם עוד ערבים אליהם יוכל לפנות, למעט אפשרות פנייתו לחייב, במקרה שנדרש הערב לקיים את ערבותו. אולם, המשיב, בהפטירו ערבים אחרים מערבותם או בויתורו על לקיחת ערבים אחרים, מונע מהערב את היכולת לפנות לערבים אחרים ומשמיט את הבסיס שעל פיו, בין היתר, נתן הערב את ערבותו.

האמור לעיל בסעיפי המשנה לסעיף 13 ממחיש את התנאים הגורפים והדורסניים שראה לנכון המשיב לקבוע בחוזה. התנאים האמורים לעיל מקפחים את הערבים בפועל, לא כל שכן מהווים יתרון בלתי הוגן של המשיב כלפי הערבים, העלול להביא לידי קיפוחם. המשיב הופך את הערב, שכל חפצו היה לערום להלוואה, לחייב העיקרי, תוך שלילת ההגנות המוענקות לו בדין.

14. בסעיף 16א לחוזה מותיר המשיב לעצמו את הזכות לפעול לפי ראות עיניו במקרה שעל חיוב הנוגע להלוואה תחול ריבית פיגורים. כך, המשיב קובע לעצמו זכות להפוך באורח פלא הלוואה צמודת מדד להלוואה שאינה צמודת מדד, רק כדי שיוכל לגבות מהלווה או מהערבים ריבית פיגורים גבוהה יותר. המשיב מותיר לעצמו אופציה לצעוד, במקום בדרך הרגילה שהותוותה מראש בעת מתן הלוואה, בדרך עקלתון משונה, הנתונה לשיקול דעתו הבלעדי ולאחר מעשה, על חשבונם של הלווה והערבים. כך יכול המשיב לעצב את מחיר הפיגור באופן בלתי תלוי בהסכמת הלווה.

דרך בלתי סבירה וחסרת תום לב זו מקפחת את הלווה והערבים, מקנה למשיב יתרון בלתי הוגן שיש בו חשש לקיפוחם, וממילא חלה עליה חזקת קיפוח מכוח סעיף 44(4) לחוק. אם

המשיב בוחר לתת ללווה הלוואה צמודת מדד, יתכבד וילך בדרך זו, גם כשזו עשויה להטיב עימו פחות מדרך אחרת כלשהי, ולא יותיר לעצמו את האפשרות לבחור, באופן חד צדדי בעת הפיגור בתשלום, מה המסלול המיטיב ביותר עמו (ומרע ביותר עם הלווה).

מעל ומעבר לאמור, ההסדר שבסעיף 16א עשוי לסתור את חוק הריבית, התשי"ז - 1957 ואת צו הריבית (קביעת שיעור הריבית המכסימלי), התש"ל - 1970 (להלן: "**חוק הריבית**") ו"צו הריבית", בהתאמה), במידה שריבית הפיגורים המירבית הנהוגה בבנק תעלה על 17%. המשיב נוטל לעצמו את הזכות לגבות מהלווה שיעור ריבית פיגורים שעשוי להיות גבוה מהמותר בצו הריבית. מאחר שצו הריבית מגביל את גובה ריבית הפיגורים רק לגבי הלוואות צמודות מדד, מצא לו המשיב דרך לעקוף את צו הריבית ולגבות מהלווה ריבית פיגורים גבוהה מריבית הפיגורים המירבית המותרת, על ידי קביעה שפיגור בתשלום ההלוואה, ייהפך ללא צמוד למדד. כך יוכל המשיב, עת הלווה מפגר בתשלום, גם לנקוט בסנקציות המסורות לו בחוזה, וגם לגבות מהלווה ריבית פיגורים בשיעור גבוה מהשיעור המותר לגבי ההלוואה נשוא החוזה, קרי: הלוואה צמודת מדד. אין בהסדר זה כל הגיון או אנטרס כלכלי מבחינת הלווה.

ממה נפשך: אם עמדת המשיב היא כי הלווה מפגר בתשלום, הרי שבהכרח חלה על הפיגור ריבית פיגורים לפי חוק הריבית (שכן ההלוואה היא הלוואה צמודה), והמשיב רשאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, ולנקוט בכל הסנקציות המסורות לו בחוזה. אם עמדת המשיב היא כי בעת התשלום נתן ללווה הלוואה חדשה, לא צמודה, על מנת שתיפרע ההלוואה המקורית, אזי בהכרח נימצא אומרים, כי הלווה אינו מפגר בתשלום ההלוואה המקורית (כי היא נפרעה על ידי ההלוואה החדשה הלא צמודה שנטל), ומכאן שהמשיב אינו יכול להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי או להשתמש באיזו מהסנקציות העומדות לרשותו בעת פיגור בתשלום.

בעודו מנסה לאחוז במקל בשני קצותיו, קובע המשיב הסדר אשר לא בא לעולם אלא כדי לעקוף את הוראות צו הריבית. מכאן, שמנקודת המבט של חוק החוזים האחידים, ההסדר האמור מקפח את הלווים.

לענין זה יוער, כי גם אם יטען המשיב כי אין המדובר אלא במתן הלוואה חדשה לא צמודה ללווה, הבאה לפרוע, בעת פיגור בתשלום, את ההלוואה הצמודה נשוא החוזה, הרי שנגד טיעון זה עולים מספר טיעונים נגדיים. ראשית, המשיב לא הגדיר בחוזה כלל הלוואה חילונית מהסוג האמור, אלא רק מעבר מסלולו, של אותה הלוואה, מצמוד ללא צמוד. שנית, גם אם אכן מדובר בהלוואה חדשה, הרי שללווה אין כל אנטרס כלכלי אמיתי בהסדר שכזה. הלווה מחויב לשלם למשיב את המחיר הגבוה ביותר האפשרי ללא תמורה מצד המשיב. המשיב ממילא רשאי לאחוז בכל עת בכל האמצעים העומדים לרשותו בעת פיגור בתשלום (העמדת ההלוואה לפירעון מיידי, מימוש הנכס, זכויות עיכון וכיו"ב), ללא כל קשר לכך שנתן ללווה הלוואה חדשה הפורעת את ההלוואה מקורית. למעשה, ההסדר האמור אינו אלא כלי קיבול לגביית ריבית פיגורים גבוהה ככל שניתן. הלווה אינו נשאל מראש אם ברצונו לקבל הלוואה בעת פיגור בתשלום והדבר אינו נתון לשיקול דעתו, ולאחר שחויב לקחת הלוואה נוספת הוא מחויב לשלם עבורה את המחיר שיקבע המשיב, בהתאם לתועלתו בלבד.

בכך לא תם פרק הקיפוח שבסעיף 16 לחוזה. כך, במקרה של ברירת המשיב במסלול הלא צמוד או במקרה שההלוואה היא במקורה הלוואה שאינה צמודה, קובע המשיב בסעיפים 16א ו- 16 לחוזה, כי ריבית הפיגורים, בה יחויב הלווה תהיה "**בשיעור המירבי שיהיה נהוג בבנק בתקופת הפיגור לגבי פיגורים בתשלומים**". גם כאן מותר לעצמו המשיב את האופציה לקבוע את מחיר הפיגור בתשלום באופן חד צדדי ולאחר מעשה. בעשותו כן, מתעלם המשיב, בין היתר, מהוראות סעיף 15 לכללי השירות לקוח, בכך שהוא לא מגלה ללווה את שיעור ריבית הפיגורים על הלוואה לא צמודה.

אם כן, ההסדר שקבע המשיב לגבי שיעור הריבית על הלוואות לא צמודות מקפח את הלווים, וכמפורט לעיל חלות עליו חזקות קיפוח לפי סעיפים 4(4) ו- 4(6) לחוק.

סעיף 16ד לחוזה קובע כי "**הצהרות הבנק בדבר שיעור הריבית המירבי כאמור לעיל ישמשו הוכחה מספקת נגד הלווים והעורבים**".

לא ברור למה מתכוון המשיב בתיבה "הוכחה מספקת". אמנם די באי בהירות זו על מנת לקפח את הלווים או להשיג יתרון בלתי הוגן כלפיהם, אך מכל מקום נוסף כי גם אם מתכוון המשיב, באמצעות התיבה "הוכחה מספקת", לומר "הוכחה חותכת", הרי שיש בכך כדי לקפח את הלווה והערבים, שכן המשיב מבקש בדרך זו לשלול מהם את האפשרות לחלוק על קביעתו.

15. סעיף 17 לחוזה מציין את האירועים, שבקרוםם רשאי המשיב להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי ולממש את המשכון הרשום על שמו. מסעיף 17 רישא משתמע שהמשיב שומר לעצמו את הזכות לממש נכס שלא על פי חוק המשכון, התשכ"ז – 1967 (להלן: "חוק המשכון"). מעל ומעבר לכך ששמירת זכות כאמור מקפחת היא וחלות עליה חזקות הקיפוח שבסעיפים (4) ו- (6) לחוק, הרי שהיא גם מנוגדת לאמור בסעיף 16(ב) לחוק המשכון, הקובע כי אין להתנות על דרכי המימוש לפי חוק המשכון כל עוד לא הגיע המועד לקיום החיוב.

להלן נתייחס לאירועים שמונה המשיב ככאלה המקנים לו זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי ולממש את המשכון:

15.1 סעיף 17א: "אם הלווה לא ישתמש בכספי ההלוואה למטרה כאמור בהסכם זה". אי הגדרת חומרת הסטייה המהווה אי שימוש בכספי ההלוואה למטרה כאמור בחוזה, כך שגם סטייה קטנה ולא מהותית תהווה עילה לשימוש המשיב בתרופה כה חריפה, היא יתרון בלתי הוגן בידי המשיב שיש בו חשש לקיפוח לקוחותיו הלווים.

15.2 סעיף 17ב: "אם הלווה לא ישלם תשלום כלשהו במועד פרעונו כפי שנקבע בהסכם זה, והפיגור יעלה על 15 יום". הן אי קביעת חובה למשיב לשלוח ללווה התראה מוקדמת טרם נקיטת האמצעי החמור של העמדת ההלוואה לפירעון מיידי ומימוש המשכון, והן העדר כל קו מנחה לגבי גודל הסכום שבפיגור, מהווים יתרון בלתי הוגן של המשיב כלפי לקוחותיו, ואף קיפוח ממש. לא סביר שהמשיב יהיה רשאי לנקוט באמצעים כה חמורים כנגד פיגור של סכום קטן.

לא זו אף זו, האמור בסעיף 17 לחוזה, לפיו כבר פיגור בתשלום אחד יזכה את המשיב להעמיד את יתרת ההלוואה לפירעון מיידי אינו עולה בקנה אחד עם סבירות והגינות כלפי הלווה. מובן, שמצב סביר יותר הוא כזה שהמשיב יוכל לממש את האמצעים החמורים העומדים לרשותו רק כאשר מדובר במספר פיגורים הנצברים לסכום משמעותי. ברור, אפוא, כי האמור בסעיף 17 לחוזה מקפח את הלווים. עוד יצוין, כי גם תקופת הפיגור שנקבעה על ידי המשיב, 15 יום, איננה סבירה ואינה ארוכה דיה על מנת שתצדיק יכולת לנקוט באמצעים חמורים נגד הלווה.

לשם הדגמה וקנה מידה בלבד נציין את ההסדר הקבוע בתקנה 4 לתקנות הגנת הצרכן (מכירות באשראי, מכירה מיוחדת ועסקה ברוכלות), התשמ"ג – 1983, ואשר אינו חל על יחסי בנק לקוח. שם נקבע, כי תנאי לפיו פיגור של הצרכן בתשלום אחד יזכה עוסק בעסקת אשראי להעמיד את הסכום הנוטר לפירעון מיידי, יהיה תקף רק אם נתקיימו בו שלושה תנאים מצטברים: האחד – הפיגור בתשלום עולה על 30 ימים; השני – שיעור התשלום שבפיגור עולה על 20% מן המחיר; השלישי – העוסק נתן לצרכן התראה בכתב על הפיגור ועל כוונתו לדרוש להעמיד את הסכום שטרם נפרע לפירעון מיידי, אם הסכום שבפיגור לא ישולם תוך 14 ימים מיום מתן ההתראה.

15.3 סעיף 17ג: "אם הלווה יפר תנאי כל שהוא מההסכם... ו/או מסמך... ו/או מתנאי תוכניות הסיוע של הממשלה...". העדר דרישה כי על התנאי המופר להיות מהותי, מן הסוג שלו מלווה סביר היה יודע עליו מראש, היה נמנע מלתת ללווה את ההלוואה, מהווה יתרון בלתי הוגן, לא כל שכן קיפוח. כמו כן, לא ברור למה מכוון המשיב במילה "מההסכם", שכן אם הכוונה היא להסכם ההלוואה, הרי שסעיף 17א דן במקרה של הפרה של תנאי כלשהו מההסכם ואין מקום לכפילות שתיצור בלבול אצל הלווה. יחד עם זאת ומכל מקום, הדברים האמורים בסעיף 15.11 להלן בענין תניה גורפת, העושה הפרות להפרות יסודיות ללא הבחנה ביניהן, יפים גם כאן.

15.4 סעיף 17ד: "אם הלווה יחסל את עסקיו, אם עיסקו יתפרק או יפורק... או אם יגישו נגדו ו/או נגד רכושו או כל חלק ממנו בקשה למינוי כונס נכסים... ו/או מפרק...". קביעה

כאמור ללא שיהא נחוץ כל קשר בין חיסול עסקי הלווה, פירוק חברה שבבעלותו וכיו"ב לבין אי התשלום, מהווה יתרון בלתי הוגן וקיפוח. אין זה סביר שאם, למשל, חברה שבבעלות הלווה תפורק, ואין לכך כל קשר לאי התשלום או ליכולתו של הלווה לשלם את המוטל עליו, בכל זאת יוכל המשיב להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי.

15.5 סעיף 17ה: **"אם יוטל עיקול כלשהו, לרבות עיקול זמני או אחר על נכסי הלווה או על כל חלק מנכסיו או תעשה פעולת הוצאה לפועל..."**. אי מתן הזדמנות נאותה ללווה להביא לביטול העיקול, ותחת זאת קביעה כי בגין כל עיקול על נכס מנכסי הלווה, לרבות עיקול זמני, יהיה רשאי הבנק לנקוט בפעולות החמורות בהן עסקינן, יש בה משום קיפוח ובודאי יתרון לא הוגן של המשיב כלפי הלווה. ברי, כי עיקול יכול להיות מוטל על נכס מנכסי הלווה בלא כל קשר עם יכולתו לפרוע את ההלוואה, מה גם שלעתים מזומנות הלווה יכול להביא לביטול העיקול על ידי נקיטת פעולות בסיסיות.

15.6 סעיף 17ו: **"אם הלווה ישעבד רכושו ו/או הכנסותיו ו/או זכויותיו בכל מקום שהוא ומכל מקור שהוא לרבות אלו שיהיו לו בעתיד או כל חלק ממנו מבלי לקבל הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש"**. סעיף זה אין בו ולו שמץ של סבירות או יחס הוגן כלפי הלווה. המשיב נוטל מהלווה, תמורת ההלוואה ולהבטחתה, שעבוד ספציפי, אולם הוא רואה לנכון לאסור על הלווה לשעבד נכסים אחרים שלו בלא הסכמתו של המשיב. יודגש: המשיב, לא רק שאיננו הבעלים של הנכס המשועבד לו, אלא שהוא בודאי לא הבעלים של כל נכסי הלווה או האפוטרופוס של הלווה. לא יעלה על הדעת, שמרגע מתן ההלוואה ללווה יהפוך המשיב למנהל ולמפקח על עסקי הלווה ונכסיו בכלל, ועל עסקים ונכסים שאינם קשורים להלוואה בפרט. מכאן, שסעיף 17ו מקפח את הלווים.

15.7 סעיף 17ז: **"אם הלווה לא ימציא לבנק תוך המועד שיקבע על ידי הבנק את כל המסמכים הדרושים לביצוע הסכם זה... בנוסח המקובל על ידי הבנק"**. חיוב הלווה להמציא לבנק את המסמכים האמורים "בנוסח המקובל על ידי הבנק" בלא קשר לנוסח המקובל על הרשויות השונות, כגון רשם המקרקעין, תוך קביעה כי אם לא יעשה כן הלווה, הרי שהבנק רשאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, יש בו משום יתרון בלתי הוגן של הבנק כלפי הלווים. על נוסח המסמכים להיות בהתאם לדרישת הרשויות הרלבנטיות ולא לפי רצון הבנק בלבד. בנוסף לכך, לא סביר שלא לאפשר ללווה לתקן את הדרוש תיקון בניסוח, על ידי המצאת התראה ללווה טרם נקיטת האמצעים החמורים.

15.8 סעיף 17ח: **"אם הלווה הינו חוכר או שוכר הנכס – ויפר תנאי כל שהוא מתנאי החכירה או השכירות"**. הקביעה שכל הפרה שהיא, גם אם אינה מהותית מקנה למשיב את הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי ולממש את הנכס, מקפחת את הלווים.

15.9 סעיף 17ט: **"אם הלווה יגיע להסדר פשרה ו/או הסדר עם נושיו או מי מהם ללא קבלת אישור תחילה מהבנק"**. מהאמור משתמע שכל הסדר, מכל סוג שהוא, של הלווה עם נושה מנושיו מקנה לבנק את הזכות לנקוט באמצעים החמורים האמורים בסעיף 17. יש להבהיר כי הכוונה היא לפשרה או הסדר לפי פקודת פשיטת הרגל, התש"ס – 1980, לפי חוק החברות, התשנ"ט – 1999 או לפי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג – 1983. אחרת, יש באמור כדי לקפח את הלווים ולמנוע מהם פעולות שאין למשיב כל קשר אמיתי אליהן, ולא צריכה להיות לו דריסת רגל בהן.

15.10 סעיף 17י: **"אם הוראת הקבע שניתנה על ידי הלווה או הוראת קבע שניתנה על ידי אדם אחר עבור הלווה... תבוטל... או לא תכובד על ידי הבנק המסחרי מכל סיבה שהיא"**. לענין המקרה בו בוטלה הוראת הקבע – צריך להיכתב במפורש, כי הביטול מקנה לבנק את הזכות לנקוט באמצעים הנתונים לו לפי סעיף 17 לחוזה רק אם הלווה לא נתן חלופה ממנה ישולם למשיב בגין ההלוואה. אחרת, מובן שהאמור מקפח את הלווים. לענין המקרה בו הוראת הקבע לא כובדה – הדבר דומה לפיגור בתשלום, ולפיכך, כמפורט בסעיף 15.2 לעיל חל גם כאן.

15.11 סעיף 17יא: **"אם הלווה ו/או הערבים יפרו או לא ימלאו תנאי כל שהוא מתנאי הסכם ההלוואה"**. ראשית, כלל לא ברור אלו תנאים הערבים יכולים להפר בקשר עם הסכם ההלוואה, כדי שייכנסו לגדר סעיף 17 יא האמור. שנית, העדר דרישה כי על התנאי המופר להיות מהותי מן הסוג, שלו היה מלווה סביר יודע עליו מראש, היה נמנע מלתת

ללווה את ההלוואה או מלאפשר לערב להיות ערב ללווה, מהווה יתרון בלתי הוגן, לא כל שכן קיפוח. לא זו אף זו, האמור בסעיף 17יא בא בגדרו של סעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970, אשר קובע כי תניה גורפת בחוזה, העושה הפרות להפרות יסודיות ללא הבחנה ביניהן, אין לה תוקף אלא אם היתה סבירה בעת כריתת החוזה. תניה גורפת כמו זו המצויה בסעיף 17יא לחוזה איננה סבירה בעת כריתת החוזה.

15.12 סעיף 17ד: **"אם אחד או יותר מהמקרים המנויים בסעיפים א'-יג' לעיל יחולו לגבי ערב כלשהו...".** בנוסף על כל האמור לעיל בנוגע ללווים, הרי שקביעה גורפת כאמור, ללא דרישה שיהיה קשר עם קושי של המשיב לגבות את החוב כתוצאה מכך, מהווה קיפוח הערבים.

16. סעיף 18 לחוזה נוגד, רובו ככולו, את סעיף 16(ב) לחוק המשכון, הקובע כי אין להתנות על דרכי המימוש לפי חוק המשכון כל עוד לא הגיע המועד לקיום החיוב. על דרך מימוש הנכס הממושכן להיות כפי שמתווה חוק המשכון ובהתאם להחלטות בית המשפט או ראש ההוצאה לפועל, ולא על פי תנאיו והתניותיו של המשיב. האמור מקבל משנה תוקף עת מבקש המשיב ליטול לעצמו את הזכות לפעול כנגד כל רכושם של הלווה והערבים, ולא רק כנגד הרכוש הממושכן להבטחת ההלוואה. ברי, כי מעבר לנסינו של המשיב להתנות על דין קוגנטי, הרי שהאמור מקפח את הלווים והערבים וחלה עליו חזקת הקיפוח שבסעיף 4(6) לחוק.

17. סעיף 19 לחוזה צופן בחובו אי בהירויות. לא ברור מה בין המילה "נאמנים" בשורה השניה לסעיף האמור לבין המונח "הוכחה לכאורה" המצוי בשורה החמישית לסעיף האמור. האם המשיב מנסה ליצור מידות הוכחה שונות בגין מסמכים שונים שברשותו? או שמא המילה "נאמנים" שקולה, לדידו, למונח "הוכחה לכאורה"? אי בהירות זו יש בה יתרון בלתי הוגן של המשיב על הלווים והערבים, העלול להביא לקיפוחם.

18. סעיף 20 לחוזה קובע כי במקרה שיש ללווה מספר חלקים בהלוואה או מספר הלוואות אצל המשיב, הרי שכל סכום שיתקבל מהלווה (או אדם אחר) בקשר להלוואות הללו יזקף לזכות אותה הלוואה שהמשיב יבחר, לפי שיקול דעתו הבלעדי. המשיב מגדיל לעשות וקובע כי **"ללווה אין ולא תהיה זכות לקבוע לאיזו הלוואה יהיה שייך אותו סכום"**. בנוסף לכך, סעיף 20ג לחוזה מקנה למשיב זכות לזקוף פירעון מוקדם של ההלוואה לזכות כל חלק מההלוואה לפי ראות עיניו של המשיב.

לו זו בלבד שהאמור מקפח את הלווים וחלה עליו גם חזקת הקיפוח לפי סעיף 4(6) לחוק, אלא שהוא עומד בניגוד לסעיף 14 להוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451 (נהלים למתן הלוואות לדיר). סעיף זה קובע כי על התאגיד הבנקאי לזקוף כספים שקיבל לזכות הלוואות שנטל ממנו הלווה, לפי הוראות הלווה. באין הוראה של הלווה על התאגיד הבנקאי להשתמש בכספים לפירעון ההלוואה היקרה ביותר מבחינת הלווה (שזה הדבר הסביר ביותר לעשותו על מנת שהלווה לא ייפגע). רק במקרה של העדר הוראה מהלווה ובהעדר הלוואה יקרה באופן ברור, יפעל התאגיד הבנקאי על פי שיקול דעתו.

סעיף 20ב סיפא לחוזה מותיר בידי המשיב את האפשרות לשנות **"בכל עת על-פי שיקול דעתו הבלעדי"** את הסדר זקיפת התשלומים המפורט בסעיף. האמור פוגע בודאות החוזית של הלווה לענין תשלומי החזר עבור ההלוואה, ויש בו יתרון בלתי הוגן של המשיב כלפי הלווים. כמו כן, על האמור חלה חזקת הקיפוח מכוח סעיף 4(4) לחוק. זאת ועוד, האמור בשלוש השורות האחרונות של סעיף 20ב אינו ברור, ולפיכך מהווה יתרון בלתי הוגן של המשיב על פני לקוחותיו.

סעיף 20ד לחוזה קובע כי הלווה מסכים לכך שהבנק יהיה רשאי לקבל תשלומים על חשבון ההלוואה מצד שלישי כאילו נעשו על ידי הלווה. אין זה סביר כי המשיב יוכל לקבל תשלומים על חשבון ההלוואה מאנשים זרים ללווה או מאנשים המוכרים לו, אך מטעמים השמורים עמו, אין הלווה חפץ לקבל תשלום כלשהו מהם. אי מתן דריסת רגל ללווה בהחלטה ממני הוא מוכן לקבל כספים וממי אינו מוכן אינה רצויה ביחסים שבין בנק ללקוח ומקפחת את הלווים.

19. סעיף 21 לחוזה מקנה למשיב זכות לשלם במקום הלווה כל תשלום החל על הלווה על פי החוזה. במקרה כזה, יחויב הלווה בהשבה בכפוף לריבית פיגורים. בכך שולל המשיב מהלווה

את זכותו שלא לשלם תשלום כלשהו, כגון: עבור שמאות הנכס, בשל אי הסכמה עם המשיב, למשל. ללווה לא עומדת כל אפשרות לבצע אקט של אי תשלום, גם אם הוא סבור שיש טעם מוצדק לכך. הקביעה הגורפת כאמור, ללא כל סייג המגביל את זכות המשיב לבצע את התשלום במקום הלווה רק במקרים בהם נגרם למשיב נזק ממשי עקב אי התשלום, מקפחת ואף חלה עליה חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(6) לחוק.

20. האמור בסעיף 22 מקפח את הלווה, בכך שהוא מאפשר למשיב להמחות את זכויותיו על פי החוזה גם לצד שלישי שאינו תאגיד בנקאי. מובן, כי מנקודת ראות הלווה, תשלום לגוף שאינו תאגיד בנקאי עלול להרע את מצבו. לעצם ההתקשרות עם תאגיד בנקאי לנטילת הלוואה, לרבות התשלום עבורה, יש משמעות רבה וערך רב מבחינת הלווה. הלווה יודע שהוא מחזיר את ההלוואה בצורה מסודרת לגוף מפקח ומסודר שעוסק במתן הלוואות ובקבלת תשלומים. מכאן, שחיוב הלווה לקיים את חיוביו לצד שלישי שאינו תאגיד בנקאי מקפח את הלווה וחלה עליו חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(3) לחוק.

21. סעיף 23 לחוזה, הודן בהוצאות שונות שמבקש המשיב להטיל על הלווה, חופף בחלקו את סעיף 8 לחוזה. מן הראוי לאחד את שני הסעיפים האמורים, על מנת למנוע בלבול הלווים וסירבול יתר של החוזה, שממילא הוא ארוך ומבלבל עבור לווה סביר. בנוסף לכך, הביטוי **"וכל הוצאה אחרת"** בו עושה המשיב שימוש על מנת לחייב את הלווה בהוצאות הנובעות מהחוזה, הוא כוללני ומאפשר למשיב להטיל על הלווה הוצאות שונות ומשונות שלא בא זכרן בחוזה. לענין זה ולקיפוח הטמון בו כבר פירטנו בסעיפים 4 ו- 7 לעיל.

22. סעיף 24 לחוזה קובע כי: **"כל הנחה, ויתור או ארכה לא יהיו ברי תוקף אלא אם ינתנו בכתב"**. הנסיון הרב בעבודה מול תאגידי בנקאיים מלמד, כי התאגידיים הבנקאיים והלווים מגיעים להסדרים רבים בעל פה. האמור בסעיף 24 מקנה למשיב פטור מלכבד הסדרים שהגיע אליהם עם הלווה או עם הערב רק משום שלא נעשו בכתב. כך נוצר מצב בו הלווה המשוחרח עם הפקיד המטפל אצל המשיב עלול להיות סבור, שהנמסר לו מגורם רשמי במשיב מחייב הוא, אולם בפועל המשיב, ברצותו, יוכל להתנער מכך. מצב דברים זה מעניק למשיב יתרון בלתי הוגן על פני הלווים, ואף חלות עליו חזקות הקיפוח לפי סעיפים 4(1) ו- 4(6) לחוק.

23. בסעיף 27 לחוזה מבקש המשיב ליטול לעצמו את הזכות לפצל סעדים בעת תביעה לבית המשפט. ברצותו יתבע המשיב חלק מתשלום מסוים, ברצותו יתבע חלק נוסף מהתשלום, וברצותו יתבע את יתרת התשלום. נושא פיצול הסעדים מוסדר בתקנות 44 ו- 45 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד - 1984. על פי האמור בתקנות אלה אם חפץ המשיב לפצל את התביעה לסעד מסוים לו הוא טוען, עליו לקבל לכך את אישור בית המשפט. אחד הרציונלים העומדים מאחורי התקנות האמורות הוא מניעת הטרדה מיותרת של הנתבע וחסכון הוצאות מיותרות הנגרמות מפניה חוזרת ונשנית לבית המשפט בגין אותה עילה, רק לשם השלמת סעד שהתובע לא תבע קודם לכן, אף על פי שיכול היה לעשות כן. עיגון אופציה להטרדה וליצירת הוצאות מיותרות על הלווה מהווה את קיפוחו. זאת ועוד, על האמור חלות חזקות קיפוח מכוח סעיפים 4(6) ו- 4(8) לחוק.

24. האמור בסעיף 28 לחוזה אינו ברור. האם הסיטואציה המתוארת בסעיף היא שהלווה מוותר על ההלוואה, או שמא הסיטואציה היא שהמשיב חוזר בו ממתן ההלוואה או מעכב אותה. אי בהירות שכזו יוצרת יתרון בלתי הוגן למשיב העלול להביא לקיפוח הלווים. על המשיב לפרט במדויק מהן הסיטואציות המכוסות על ידי הסעיף האמור. מכל מקום, מובן שאם מבקש המשיב להטיל הוצאות על הלווה בגין מעשים או מחדלים שהמשיב אחראי להם, זהו קיפוח, וחלות עליו גם חזקות הקיפוח מכוח סעיפים 4(1) ו- 4(2) לחוק.

זאת ועוד, בסעיף 28 סיפא נקבע כי: **"הלווה מוותר בזה על הצורך במתן כל הודעה מראש מאת הבנק על ביטול ההסכם כאמור לעיל"**. אין זו דרישה סבירה מהלווה, כי פעולה קיצונית של המשיב, כגון ביטול החוזה, תיעשה ללא מתן הודעה מוקדמת ללווה. דרישה כאמור מהווה קיפוח הלווים וחלה עליה חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(6) לחוק.

25. על האמור בסעיף 31 לחוזה, לפיו מקום השיפוט הייחודי בתביעה על פי החוזה יהיה בבתי המשפט במחוז תל אביב, אולם המשיב יהיה רשאי לבחור על דעתו בלבד את מקום השיפוט, חלה חזקת קיפוח לפי סעיף 4(9) לחוק.

26. סעיף 32 לחוזה מאפשר למשיב לשנות, בעת מתן ההלוואה, את הריבית על ההלוואה בהתאם לשיעורי הריבית שיהיו נהוגים בבנק באותה עת ללא כל צורך במתן הודעה ללווה. מתן "כרטיס פתוח" למשיב לשנות את שיעורי הריבית, בלא קביעה של פרק זמן מוגדר עד אליו תהיה תקפה הריבית שנקבעה בין המשיב ללווה, מהווה קיפוח הלווה. על האמור חלה גם חזקת קיפוח לפי סעיף 4(4) לחוק. זאת ועוד, האמור בסעיף 32 לחוזה עומד בניגוד לסעיף 4ג להוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451 – נהלים למתן הלוואות לדיור, לפיו שיעורי הריבית שנקבעו על ידי התאגיד הבנקאי טרם ביצוע ההלוואה, יוותרו בעינם אם ההלוואה תבוצע תוך פרק זמן מוסכם וידוע מראש, אשר לא יפחת מ- 10 ימים.

27. סעיף 33 לחוזה דן במשלוח הודעות וקובע כי: **"הצהרה בכתב מאת הבנק תשמש הוכחה סופית בדבר הזמן והמשלוח של ההודעה"**. קביעה כאמור שוללת מהלווה ומהערבים את זכותם הבסיסית לחלוק על עמדת המשיב. בקביעה שכזו יש משום קיפוח הלווים והערבים, ואף חלות עליה חזקות הקיפוח מכוח סעיפים 1(1) ו- 4(8) לחוק.

28. סעיף 34ב רישא לחוזה סותר את האמור בסעיף 32ג לחוזה בדבר אותו חלק של ההלוואה לו ייזקף סכום פירעון מוקדם ששילם הלווה בגין ההלוואה. מחד גיסא – סעיף 32ג לחוזה קובע כי המשיב יוכל לזקוף את הסכום לכל חלק של ההלוואה, לפי ראות עיניו. מאידך גיסא – סעיף 34ב לחוזה מקנה ללווה זכות לשנות את רוע הגזירה בהודעה בכתב בעת ביצוע התשלום. כך או כך וכמפורט לעיל בסעיף 18 לבקשה זו, שתי ההוראות האמורות מקפחות את הלווים, ונוגדות את האמור בסעיף 14 לניהול בנקאי תקין מס' 451 - נהלים למתן הלוואות לדיור, הקובע כי בהעדר הוראה של הלווה, ייזקף סכום הפירעון המוקדם לפירעון ההלוואה היקרה ביותר ללווה.

בסעיף 34ב סיפא קובע המשיב, כי במקרה של פירעון מוקדם חלקי של ההלוואה יוכל הלווה לבחור באופציה של זקיפת הסכום הנפרע בפירעון המוקדם, באופן בו יוקטנו התשלומים התקופתיים (במקום ברירת המחדל הקבועה בסעיף האמור, שהיא הקטנת תקופת ההלוואה), רק אם יבקש זאת מהמשיב בכתב ורק אם המשיב יסכים לבקשה זו, גם הוא בכתב.

דרישת המשיב דלעיל נוגדת את האמור בסעיף 15 לניהול בנקאי תקין מס' 451 - נהלים למתן הלוואות לדיור, הקובע כי הלווה רשאי להקטין את התשלומים התקופתיים במקרה של פירעון מוקדם חלקי של ההלוואה. קרי: הלווה רשאי לפעול לפי בחירתו, והסכמת המשיב איננה רלבנטית לענין זה. שלילת זכות הבחירה מהלווה לגבי התכלית לה ישמש הפירעון המוקדם אותו ברצונו לבצע, מקפחת את הלווה, ואף חלה עליה חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(4) לחוק.

29. סעיף 34ג לחוזה עלול ליצור בלבול בקרב הלווים, שממילא אינם בקיאים בדיני פירעונות מוקדמים. כותרת הסעיף מציינת, אומנם, כי הסעיף דן בהלוואות שלא לדיור שלא נקבעו להם כללים לגבי גובה עמלת פירעון מוקדם, ובראש הפיסקה שלאחר מכן נכתב **"אם הנכס הממושכן אינו דירת מגורים..."**, אך אין די בכך על מנת להסביר למי שאינו בקי, האם הסעיף חל על ההלוואה שנטל על פי החוזה, אם לאו. לפיכך, מן הראוי לציין במפורש כי סעיף זה יחול רק על הלוואות שאינן כפופות לסעיף 13(א) לפקודת הבנקאות, 1941, קרי: הלוואות שלא ניתנו לשם רכישת דירת מגורים או שלא ניתנו במישכון דירת מגורים. עוד מן הראוי לציין מפורשות, כי הסעיף יחול רק על הלוואות שאינן כפופות לכללי עמלת הפירעון המוקדם, המותווים בניהול בנקאי תקין מס' 454 – עמלת פרעון מוקדם של הלוואה שלא לדיור, קרי: הלוואות כאמור, שסכומן עולה על 120,000 ש"ח (צמודים למדד 1.95).

העולה מן המקובץ, הוא כי על המשיב לציין במפורש שסעיף 34ג לחוזה יחול אך ורק על הלוואות שסכומן עולה על 120,000 ש"ח והן לא ניתנו לשם רכישת דירת מגורים או במישכון של דירת מגורים. אי ניסוח מדויק וברור במקום בו ללווה ידע כה מועט מהווה יתרון בלתי הוגן של המשיב על הלווים ואף קיפוח ממש.

דא עקא, בזאת לא הסתיים הקיפוח הטמון בסעיף 34ג לחוזה. זאת שכן, בגין פירעון מוקדם של אותן הלוואות שעליהן חל הסעיף דורש המשיב מהלווה עמלת פירעון מוקדם כמפורט בצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם), התשמ"ב – 1982, אולם בכפוף לכך שהריבית הממוצעת המוזכרת בצו האמור תופחת בשתי נקודות האחוז. יובהר, כי הריבית הממוצעת אליה מתכוון המשיב היא ריבית בשיעור שנקבע על ידי המבקש על פי שקלול של הריבית על הלוואות שונות

במשק, והיא משמשת לשם חישוב הנזק הנגרם לתאגיד הבנקאי עקב ירידת שער הריבית במשק לשער נמוך יותר משער הריבית החוזי. חישוב הנזק נעשה, בין היתר, על ידי הפחתת שיעור הריבית הממוצעת משיעור הריבית החוזי. מכאן, שככל ששיעור הריבית הממוצעת נמוך יותר, כך יאלץ הלווה לשלם לבנק פיצוי גדול יותר. קביעת המשיב כי שיעור הריבית הממוצעת יופחת בשני אחוזים היא מופרזת, מקפחת ורחוקה מלהיות סבירה. לא זו בלבד, הקביעה האמורה סותרת את האמור בסעיף 4(ב) לניהול בנקאי תקין מס' 454, הקובע כי המשיב רשאי לקבוע, בכל הנוגע לסוג ההלוואות הנדון בסעיף זה, עמלת פירעון מוקדם לפי כללים סבירים שיבטאו את הנזק שנגרם לתאגיד הבנקאי בגין הפירעון המוקדם.

30. סעיף 35 לחוזה קובע כי הלווה מסכים מראש לכך שהמשיב ימסור לכל גוף הקשור במימון ההלוואה או בביטוח הנכס "כל מידע או נתון הנמצא בבנק". אין כל הצדקה לכך ואין זה סביר, כי המשיב יעביר לגופים האמורים כל מידע שנמסר לו על ידי הלווה, שכן מסירת מידע גורפת כגון דא פוגעת בפרטיותם של הלווים מעל לנדרש. הקביעה הגורפת האמורה מקפחת את הלווים וחלה עליה חזקת קיפוח מכוח סעיף 4(6) לחוק.

31. סעיף 36 לחוזה קובע, בהקשר של הלוואות זכאות לפי תוכניות סיוע ממשלתיות, כי "כל טעות שתחול בתנאי כל שהוא מתנאי ההלוואה והסכמיה דינה כדין טעות סופר, והלווה והערבים מסכימים ומאשרים בזה מראש תיקונה בהתאם לתנאי המסגרת של הלוואות הזכאות". בכך מקנה לעצמו המשיב זכות מוחלטת לטעות בניסוח תנאי הלוואות הזכאות מבלי שישלם על כך מחיר. זאת, שכן המשיב שולל מהלווה את זכותו לטעון טענה כנגד טעויות המשיב, ויותר מכך: טענות שהן בהתאם ללשון החוזה. על האמור חלות חזקות קיפוח מכוח סעיפים 4(1), 4(2), 4(4) ו- 4(6) לחוק.

32. סעיף 37 לחוזה דן בתנאי העמדה לפירעון מיידי של הלוואות שניתנו מכוח תוכניות סיוע. ראשית דבר, המשיב קובע תנאי בלתי סביר ומקפח לפיו, לכשיתקיים אחד המקרים המקנים לו את הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, יוכל המשיב לגבות מהלווה ריבית "בשיעור החוקי המירבי... ממועד קבלתה ועד ליום העמדתה לפירעון מיידי". חיוב הלווה לשלם ריבית פיגורים על כל ההלוואה באופן רטרואקטיבי ממועד קבלת ההלוואה, גם אם הכל התנהל כשורה במשך הזמן שעד סמוך למועד העמדת ההלוואה לפירעון מיידי על ידי המשיב, רחוקה מלהיות סבירה במסגרת היחסים שבין הלווה למשיב.

שנית, בכל הנוגע להפניה לסעיף 16 לחוזה לצורך חישוב ריבית הפיגורים, יפים גם לכאן הדברים שנאמרו בסעיף 14 לבקשה זו.

33. סעיף 38 לחוזה אינו ברור, שכן לא ברור על מי הוא חל בפועל והאם בכלל יש בו צורך. כמו כן, לא ברור מכוח מה דורש המשיב כי הלווה יתגורר בנכס במשך 30 חודשים מיום ביצוע ההלוואה, תנאי שנראה כבלתי סביר, בין היתר כמפורט בסעיף 8.1 לבקשה זו.

34. לאור האמור לעיל מתבקש בית הדין הנכבד לבטל את כל התנאים בחוזה האחיד נשוא בקשה זו, אשר פורטו לעיל, או לשנותם במידה הנדרשת כדי לבטל את הקיפוח המצוי בהם. כמו כן, מתבקש בית הדין הנכבד לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף 18 לחוק ולהחיל את הביטול או השינוי, בתנאים שיקבע בית הדין, גם על חוזים שנכרתו לפני מועד מתן החלטת בית הדין ואשר טרם בוצעו במלואם.

35. עוד מתבקש בית הדין הנכבד לחייב את המשיב בהוצאות המשפט של המבקש.

ירושלים, היום 27 בחודש ינואר שנת 2002.

אמיר בכר, עו"ד
ב"כ המבקש