

החלטתם להתגרש?
כך תטפלו בעויוני
המשכנתה. מדריך
ליטל דוברוביץקי ◀ עמ' 8

עד שהמשכנתה תפריד בינינו

מפרקים את החבילה הזוגית? אל תשכחו לטפל גם
בנושא הדירה המשותפת • מי צריך לשאת בהחזרי ההלוואה,
ומה קורה אם אחד הצדדים מפסיק לשלם את חלקו?
מדריך משכנתה, כתבה אחרונה בסדרה

מאת ליטל דוברוביץקי

הגידול באחוזי המתגרשים בישראל נמשך, ולצד הקושי בפירוק התא המשפחתי, אחת הסוגיות המשמעותיות היא הבית המשותף ותשלומי המשכנתה לבנק. מי צריך לשאת בהם אחרי פרידה או גירושים? מה קורה אם צד אחד מפסיק לשלם את חלקו? ואיך ניתן לפתור מחלוקות כלכליות בהקשר זה?

באמצעות עו"ד אושרה פרידמן, מומי חית לבנקאות ומשכנתאות במשרד עו"ד סטריקובסקי גל ושות'; עמית קמינסקי, מנכ"ל AMG משכנתאות; ועו"ד רות דיין-וולפגן, בעלת משרד המתמחה ברייני משפחה, גיבש "ממון" מדריך בנושא. כתבה אחרונה בסדרה.

■ האם צריך להכליל תשלומי משכנתה בהסכם הגירושים?

תלוי בהסכמות שהשיגו הצדדים. דיין-וולפגן: אם בעת גירושים הבית נמכר לצד ג', המשכנתה נפרעת מכספי המכירה, והצדדים מתחלקים ביתרת התמורה. במקרה זה, יש להסדיר את אופן תשלומי המשכנתה עד למכירה. לעיתים הצדדים מסכימים שהבית יישאר נבעלות אחד מהם, והוא ימשיך לשאת בתשלומים. אז, יש להסדיר את העברת המשכנתה על שמו, והחלפת הערכים מטעם הצד השני, אם קיימים.

בטרם החתימה על ההסכם, יש לוודא

שהבנק המלווה יסכים להעברת המשכנתה על-שם הצד שגותר בעלי הבית.

■ האם תנאיה של המשכנתה משתנים במקרה של גירושים?

קמינסקי מציין שאם על דירת הזוג יש משכנתה, והיא עוברת לאחד מהם (עם או בלי תמורה), העברת המשכנתה לאחר הצדדים אינה אוטומטית.

לדבריו, הבנק מתייחס להעברת משכנתה בין בני זוג מתגרשים, כאל הלוואה חדשה. הוא לא חייב לאשר את המהלך רק כי ההלוואה כבר אצלו. הוא יכול להקשיח את התנאים, להעלות ריבית, ולדרוש ביטחונות נוספים, עוד ערכים או לווה מחזק.

"לעיתים בנק יכול לא לאשר העברה בין בני זוג ולהעמיד את ההלוואה לפירעון מייד", אומר קמינסקי, ומבקש להרגיש: "בתקופת הביניים בין הפרידה לגירושים, זוגות רבים 'מפילים' את האחריות זה על זה על תשלומי המשכנתה. אי עמידה בתשלומים, גם אם היא באשמת צד אחד בלבד, 'מכתימה' גם את הצד השני, ופוגעת בסיכוייו לקבל משכנתה בעתיד".

■ מה קורה אם המשכנתה רשומה על שם שני בני הזוג, ואחד מהם מסרב לשלם?

דיין-וולפגן: כשצד א' לא מוכן לשלם והשני נושא בהחזרים לבדו, מומלץ לו להמשיך ולשלם אותם, ובמקביל להגיש לבית המשפט לענייני משפחה תביעה

כספית נגד צד א', בבקשת "צו עשה", המ' חייבו לשאת במחצית מההחזרים. "ככלל, רצוי להימנע מאי תשלום החזרי המשכנתה", היא אומרת. "הבנק המלווה הוא נושה מובטח, ואם ההחזרים לא ישולמו שישה חודשים ברציפות, הוא יבקש למ' נות כונס נכסים לצורך מכירת הדירה ופירעון ההלוואה".

גם פרידמן מסבירה כי "אם מכל סיבה משכנתה לא תשולם כסדרה, יפעל הבנק לגביית חובו, כולל פינוי הדירה ומכירתה דרך כינוס נכסים. לבנק לא אכפת מה קורה בין הצדדים, כל עוד המשכנתה משולמת. ברגע שהיא לא תשולם, הוא יפעל לאחר מתן אזהרה בהליכים משפ'טיים לגביית חובו".

■ האם ניתן למחזר משכנתה מבלי לערב את הצד השני?

לא. "כדי לבצע מיחזור נדרשת הסכמה בכתב של כל הלווים. מדובר בשינוי תנאי ההלוואה, ואם אחד הלווים מסרב לכך, לא ניתן לעשות זאת", מציינת דיין-וולפגן. פנה קמינסקי מוסיף כי מיחזור משכנתה כמוהו כנטילת משכנתה חדשה, והבנק ייקח בחשבון בתהליך זה את עוברת הגירושים.

■ מה קורה למשכנתה אם הוחלט למכור את הדירה?

כיוון שהבנק הוא נושה מובטח, כספי התמורה הראשונים שיתקבלו מדוכשי הדירה, מועברים לו לצורך פריעת ההל'



עמית קמינסקי:
"זוגות רבים 'מפילים' זה על זה את האחריות להחזרים. אי עמידה בהם, גם באשמת צד אחד, פוגעת בסיכויי משכנתה בעתיד"



איור: גיא מורד

וותר לא יישא בתשלומי המשכנתה, ולכן יש לכרוק עם הבנק האם יקבל את בן הזוג הנשאר בהלוואה ובאילו תנאים. אם הדירה עדיין ע"ש שני בני הזוג, הבנק יכול לנקוט נגד שניהם הליכים לגביית החוב.

■ ואם הדירה רשומה ע"ש האישה, עד כה שניהם שילמו, ועכשיו הבעל לא מוכן יותר?

קמינסקי: "האישה עומדת לברה מול הבנק ואחראית בלעדית להתנהלות המשכנתה. אם הבעל לא עומד בה תחייבויותיו מולה, את הבנק זה לא מעניין, והוא ינקוט הליכי גבייה נגדה בלבד."

■ איך הבנק מתייחס למשכנתה אם בני הזוג מתגרשים והכנסותיהם אינן שוות?

פרידמן: "אין זה מעניינו של הבנק מה קורה בין הצדדים, ובדיקת הכנסות אינה רלוונטית במהלך חיי המשכנתה, כל עוד המשכנתה משולמת כסדרה."



עו"ד דיין-וולפנר:
"העברת דירה
ממושכנת לילד
בגיד דורשת את
הסכמת הבנק
המלווה לכך, וחשוב
לבדוק מראש את
עמדתו בנושא"

וואה. הבנק לא יאפשר העברת בעלות על הדירה לצד ג' בטרם היא תיפרע, או שתבוצע "גרירת משכנתה" לנכס אחר (שעבור נכס אחר שווה ערך שאינו ממושכן).

■ מה קורה אם אחד הצדדים נותן את חלקו בדירה לילדים?

לדברי דיין-וולפנר, העברת דירה עם משכנתה לילדים בגירים דורשת הסכמת הבנק המלווה, ואת הוכחת יכולתם לשלם או הצגת ערבויות אחרות, וחשוב לברוק מראש את עמדתו בנושא.

קמינסקי: "אם הילדים בגירים, יכול הבנק לדרוש שיחתמו כלוים בהלוואה, ואף ישלמו חלק מהתשלום החורשי בהוראת קבע. אם הם קטינים, הרי שבן הזוג הנשאר עם הדירה עומד לברו כלויה בהלוואה וצריך לעמוד בקריטריונים של הבנק."

■ ומה עם מקרה שבו צד אחד מוותר על חלקו בדירה?

קמינסקי: "מטבע הדברים, הצד המ"