



רשומות

# הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

13 בפברואר 2008

366

ז' באדר א' התשס"ח

עמוד

הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 5), התשס"ח-2007 . . . . . 406

**הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)  
(תיקון מס' 5), התשס"ח-2008**

- תיקון סעיף 1 1. בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1, אחרי ההגדרה "מוכר" יבוא:
- "מחיר הדירה" – כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה, לרבות שכר טרחת עורך דין וכל תשלום אחר שנקבע בחוזה המכר בקשר לרישום זכויות הקונה בדירה, בין שישולמו למוכר ובין שישולמו לעורך הדין."
- תיקון סעיף 2 2. בסעיף 2 לחוק העיקרי –
- (1) ברישה, במקום "חמישה עשר" יבוא "עשרה" ובמקום "אחת מאלה:" יבוא "אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:";
- (2) במקום פסקה (1) יבוא:
- "(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה בכל אחד מהמקרים כמפורט להלן, שר הבינוי והשיכון רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית:
- (א) במקרה שבו לא יוכל המוכר להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמורה;

**דברי הסבר**

**לפסקה (2)**

בהתאם לסעיף (1) לחוק, עומדות לרוכש דירה הבטוחות שקיבל רק למקרה של חדלות פירעון של המוכר או של בעל הקרקע. בטוחות אלה אינן עומדות לרוכש במקרים שבהם המוכר אינו חדל פירעון אך הזכות בדירה לא עברה לקונה. כך לדוגמה במקרה שבו הפסיק המוכר את הבניה מסיבות שאינן תלויות בקונה או כאשר בעל הקרקע (בעסקת קומבינציה) ביטל את החוזה שבינו לבין המוכר והדירה לא נמסרה לרוכש בהתאם לחוזה. במצב הדברים האמור, הקונה אינו מקבל את הדירה אף כי חלף זמן ניכר מהמועד שבו היה אמור לקבלה על פי החוזה ואין בידיו כל אמצעי יעיל להבטחת זכויותיו, וזאת כאשר ברוב המקרים הוא שילם את מלוא התמורה (להוציא תשלום אחרון המשולם בדרך כלל כנגד מסירת הדירה).

לפיכך, מוצע להרחיב את המקרים שבהם יוכל רוכש דירה להיפטר מן הבטוחות שנתן לו המוכר או לממשן, ולקבוע כי יוכל לעשות כן בכל מקרה שבו לא נמסרה הדירה לרוכש בתוך שמונה חודשים לאחר מועד המסירה שנקבע לפי החוזה, שלא באשמת הרוכש, למעט במקרה

**כללי** חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן – החוק), נועד להגן על זכויותיהם של רוכשי דירות ולהבטיח את השקעתם הכספית. במהלך שנות הפעלתו של החוק התברר כי ההגנה שמטפח החוק אינה מספקת וכי יש צורך להרחיבה כמפורט בהצעת חוק זו.

**סעיף 1** מוצע לקבוע בחוק הגדרה למונח "מחיר דירה" כך שיובהר כי מונח זה כולל כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה, לרבות שכר טרחת עורך דין, וכל תשלום אחר שנקבע בחוזה המכר בקשר לרישום הדירה על שם הקונה. הגדרה מוצעת זו מרחיבה למעשה את היקף תחולתן של הוראות החוק המקנות הגנה על כספי הקונה.

**לפסקה (1)**

בהתאם לסעיף 2 לחוק חלה על המוכר חובת מתן בטוחות לקונה לאחר תשלום של חמישה עשר אחוזים ממחיר הדירה. מוצע לחייב את המוכר לתת את הבטוחות כבר לאחר תשלום עשרה אחוזים מהמחיר, המהווים שיעור נכבד ממחיר הדירה.

<sup>1</sup> ס"ח התשל"ה, עמ' 14; התש"ס, עמ' 277.

(ב) במקרה שבו המוכר לא ימסור לקונה את ההחזקה בדירה בתוך שמונה חודשים מהמועד למסירת ההחזקה שנקבע בחוזה המכר, אלא אם כן אי מסירת ההחזקה כאמור נובעת מהפרת חיוב של הקונה לשלם סכום כסף למוכר על חשבון מחיר הדירה או מסיכול החוזה לפי סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.<sup>2</sup>

3. בסעיף 2 לחוק העיקרי, במקום "והכל אם לא הותנה על דרך אחרת בחוזה המכר" יבוא "והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה".
4. במקום סעיף 3 לחוק העיקרי יבוא:
- "סייג לתשלומים 3. לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף (1) או (2), וזאת על אף האמור בחוזה המכר".
5. אחרי סעיף 3 לחוק העיקרי יבוא:
- "הפרשי הצמדה 3. כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי הכספים שאותם התחייב הקונה לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף (1)."
- הוספת סעיף 33

## ד ב ר י ה ס ב ר

לא יחייב בתשלומים על חשבון מחיר הדירה בשיעורים העולים על אלה שנקבעו בתקנות, על אף האמור בחוזה המכר"

הניסיון הוכיח כי מתוך אי ידיעה או מחשש לירידת ערך הכסף או בשל העדר אפיקי השקעה, רוכשי דירות אינם משתמשים בזכותם זו. מוצע על כן להפוך את הוראות הסעיף להוראות קוגנטיות ולאסור על המוכר לקבל מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על אלה שנקבעו בתקנות, אלא אם כן הכספים הובטחו כאמור בסעיף (1) או (2) לחוק, וזאת על אף האמור בחוזה המכר.

סעיף 5 כספים ששילם רוכש דירה על חשבון מחיר הדירה, מובטחים כיום בהתאם לחוק בערכם הנומינלי. מוצע לקבוע כי כספים שהחזרתם הובטחה לקונה כאמור בסעיף (1) או (2), יהיו צמודים בדרך שבה הוצמדו כספי התמורה המשולמת למוכר על פי החוזה, ובהעדר מנגנון הצמדה חוזי, יהיו הכספים המבוטחים לקונה כאמור, צמודים למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

שהאחור כאמור נגרם עקב סיכול החוזה לפי סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

כמו כן, לאור הלקחים שהופקו מהפעלת החוק מוצע להסמיך את שר הבינוי והשיכון לקבוע את נוסח כתב הערבות הבנקאית, וזאת כדי למנוע מצב שבו הבנק שמעניק את הערבות יכלול בנוסח כתב הערבות תנאים שונים, אשר יכבידו במידה ניכרת על יכולתו של הקונה לממשו.

סעיף 3 סעיף 2 לחוק מורה כי ניתן להחליף בטוחה כספית לבטוחה הפצית, ובלבד שהושלמה הבניה ונמסרה החזקה בדירה לקונה "והכל אם לא הותנה על דרך אחרת בחוזה המכר". הוראה זו אינה ברורה די צורכה, בעיקר באשר למילים "דרך אחרת".

מוצע לשנות את ההוראה האמורה להוראה ברורה ולפיה האמור בסעיף זה יחול כל עוד לא נקבע מפורשות בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה".

סעיף 4 סעיף 3 לחוק, כנוסחו היום קובע לאמור:

סייג לתשלומים

"3. קונה של דירה שהכספים ששילם או שעליו לשלם למוכר לא הובטחו כאמור בסעיף (1) או (2),

<sup>2</sup> ס"ח התשל"א, עמ' 16.

- תיקון סעיף 4 .6 . בסעיף 4 לחוק העיקרי –
- (1) האמור בו יסומן "ב" וב, במקום הרישה עד המילים "ואם היה קבלן" יבוא "נעברה עבירה כאמור בסעיף קטן (א) בידי מוכר שהוא קבלן";
- (2) לפני סעיף קטן (ב) יבוא:
- "(א) מי שעשה אחת מאלה, דינו – מאסר שישה חודשים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין, התשל"ז-1977<sup>3</sup>:
- (1) קיבל מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על עשרה אחוזים מהמחיר, בלי שהובטחו הכספים לפי הוראות סעיף 2;
- (2) קיבל מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בלי שהובטחו הכספים לפי הוראות סעיף 3."
- 7 . בפקודת המסים (גביה)<sup>4</sup>, בסעיף 11א, אחרי סעיף קטן (1) יבוא:
- "(א1) על אף הוראות סעיף קטן (1), היו מקרקעי הסרבן דירה שמכר לקונה, והקונה שילם כספים על חשבון מחיר הדירה כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (בסעיף קטן זה – חוק המכר), לא יהיה מס המגיע על המקרקעין האמורים שעבוד ראשון על אותם מקרקעין, כלפי הקונה, ביחס לכספים ששילם כאמור וביחס להפרשי הצמדה על אותם כספים כאמור בסעיף 3 לחוק המכר, וזאת בהתקיים שניים אלה:
- (1) הסרבן הוא מוכר כהגדרתו בחוק המכר;
- (2) הכספים ששולמו על חשבון מחיר הדירה הובטחו כאמור בסעיף 2(3) או (4) לחוק המכר"
- 8 . תחילתו של חוק זה שלושה חודשים מיום פרסומו (להלן – יום התחילה).
- 9 . הוראות חוק זה לא יחולו על דירה שחווה המכר לגביה נכרת לפני יום התחילה.

תיקון פקודת המסים (גביה)

## ד ב ר י ה ס ב ר

- סעיף 6** מוצע להרחיב את סעיף העונשין ולקבוע בעבירה גם קבלת תשלומים מקונה בניגוד להוראות סעיף 3 לחוק, כנוסחו המוצע בסעיף 4 להצעת החוק.
- סעיף 7** סעיף 11א לפקודת המסים (גביה) קובע כי מס המגיע למדינה בגין מקרקעי החייב בתשלום המס, יהיה שעבוד ראשון על אותם מקרקעין. הוראה זו מקנה עדיפות למדינה על כל נושה אחר, ביחס לאותם מקרקעין.
- מוצע להוסיף את סעיף קטן (א1) המוצע ולתת עדיפות לזכויות של רוכש דירה על זכות המדינה כאמור, וזאת ביחס לחובות המס של המוכר, עד לגובה הסכומים ששילם הרוכש. זאת מאחר שבמאזן השיקולים, יש מקום להעדיף את האינטרס של הבטחת כספי הקונה,
- אשר שולמו בגין דירה הנמצאת באותם מקרקעין, על פני עדיפותה של המדינה בגביית המס. עדיפות זו יש להעניק כאשר אין בידי הרוכש בטוחה כספית (ערבות בנקאית או ביטוח), אלא רק בטוחה חפצית (שעבוד או הערת אזהרה על הדירה), שכן מהבטוחה הכספית, יכול הרוכש להיפרע בלא קשר לזכויות במקרקעין עצמם.
- סעיף 8** מוצע לקבוע כי הוראות החוק המוצע לא יחולו על דירה שחווה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו אלא רק על חווה שנכרת לאחר מועד התחילה.
- סעיף 9** מוצע לקבוע כי תחילתו של החוק המוצע תהיה שלושה חודשים מיום פרסומו, וזאת כדי לאפשר לגורמים השונים בשוק היערכות לשינויים שבהוראותיו.

<sup>3</sup> ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

<sup>4</sup> חוקי א"י, כרך ב', עמ' (ע) 1374; ס"ח התשס"ד עמ' 501.