



רשומות

# הצעות חוק

הכנסת

3 ביולי 2013

509

כ"ה בתמוז התשע"ג

עמוד

הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 7) (הודעה בדבר  
מחיקת רישום שעבוד), התשע"ג-2013 ..... 34

## הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 7) (הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד), התשע"ג-2013\*

1. הוספת סעיף ג2 בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974<sup>1</sup> (להלן - החוק העיקרי), אחרי סעיף 2ב יבוא:
- ג2. "הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד
- (א) בתוך 30 ימים ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוברים כאמור בסעיף 3ב, יפנה המוכר לתאגיד בנקאי מלווה בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת (בסעיף זה - ההודעה), ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, לפי העניין, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי המלווה, לא ימומשו מתוך הדירה, ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה; פנה מוכר לתאגיד בנקאי מלווה בדרישה כאמור, ימציא התאגיד את ההודעה.
- (ב) נתן תאגיד בנקאי שאינו תאגיד בנקאי מלווה ערבות בנקאית בהתאם לסעיף 12(1), או נתן מבטח כמשמעותו בסעיף 2(2) פוליסת ביטוח לפי סעיף זה, והשעבוד או ההתחייבות לשעבוד, לפי העניין, ניתנו לטובת מי מהם, יפעל המוכר למתן ההודעה כאמור בסעיף קטן (א) בתוך 30 ימים ממועד הוצאת הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח; פנה מוכר לתאגיד בנקאי שאינו תאגיד בנקאי מלווה או למבטח בדרישה כאמור, ימציא התאגיד או המבטח את ההודעה."
2. בסעיף 14(ב) לחוק העיקרי, במקום "ביום תחילתו של חוק זה" יבוא "ביום ז' בתשרי התשס"ט (6 באוקטובר 2008)".

### ד ב ר י ה ס ב ר

מבטח) המלווה את מימון הפרויקט כנגד שעבוד זכויות היוזמים והקבלנים לטובתו. בחוק המכר נקבעו הוראות שתכליתן להסדיר את אופן ביצוע התשלומים על ידי הרוכשים, כך שהתשלומים מופקדים בחשבון מיוחד של הפרויקט המנוהל בבנק המלווה, וכנגדם ניתנת לרוכשים ערבות בנקאית או בטוחה אחרת להבטחת כספם. ואולם לא אחת מתגלעות מחלוקות בין היום או הקבלן לבין הבנק המלווה, והבנק המלווה נמנע מהסרת השעבוד לטובתו על זכויות היוזם או הקבלן על המקרקעין ועל הדירות שנבנו עליהם. עקב כך הזכויות לא נרשמות על שם הרוכשים,

רכישת דירה היא פעולה כלכלית משמעותית ביותר, ועבור אזרחים רבים היא הצעד הכלכלי החשוב בחייהם. כדי להגן על הרוכשים ועל הכספים המשולמים על ידם, בשים לב, בין היתר, לגובה התשלומים המשולמים בעסקה זו, נחקק חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן - חוק המכר), אשר קובע הוראות מיוחדות לעניין עסקאות רכישת דירה.

כך, למשל, יזמים וקבלנים רבים הבונים דירות למגורים עושים זאת בדרך של התקשרות עם בנק (או עם

\* הצעת חוק מס' 1074/19/פ (מספר פנימי: 477833); הועברה לוועדה ביום ד' בתמוז התשע"ג (12 ביוני 2013).

<sup>1</sup> ס"ח התשל"ה, עמ' 14; התשס"ט, עמ' 328.

**"תוספת"**  
(סעיף ג2)

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד \_\_\_\_\_ (להלן - הקונה)  
פרטי הדירה:

גוש	חלקה	תכנית	מגרש	מספר בניין	מספר דירה
-----	------	-------	------	------------	-----------

(להלן - הדירה)

פרטי המקרקעין שעליהם נבנית הדירה: \_\_\_\_\_ (להלן - המקרקעין).

פרטי המוכר: \_\_\_\_\_ (להלן - המוכר).

בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן - החוק), הרינו להודיעכם ולהתחייב כדלקמן:

ככל שזכויות המוכר במקרקעין משועבדות לטובתנו או שניתנה התחייבות לשעבודן לטובתנו (להלן - השעבוד), אנו מתחייבים כי השעבוד לא ימומש מתוך הדירה בהתקיים כל אלה:

1. בניית הדירה הושלמה בהתאם לחוזה המכר;
2. ההחזקה בדירה נמסרה לקונה;
3. מלוא מחיר הדירה שולם למוכר בהתאם לפנקס השוברים (לעניין תאגיד בנקאי מלווה) או בהתאם לחוזה המכר (לעניין תאגיד בנקאי שאינו תאגיד בנקאי מלווה או מבטח);
4. כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3), או (5) לחוק, בהתאם לסעיף 2א לחוק, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק.

**ד ב ר י ה ס ב ר**

עיגון ההסדר כפעולה מחייבת על פי חוק יבטיח הגנה הולמת לרוכשי דירות, ואין בו כדי לפגוע בזכויות היוזמים, הקבלנים או הבנקים. יצוין גם כי הסדר זה אינו גורע משעבוד דירה בשל התחייבות הרוכשים עצמם כלפי בנק שהלווה להם כספים המובטחים במשכנתה על הדירה שרכשו, ומכתב החרגה, אם יקבלו כזה, לא יחול לגבי הלוואה זו. מוצע לקבוע כי הסדר זה יחול על פרויקט בנייה שהסכמי הליווי או הסכמי המימון שלו בין היוזמים או הקבלנים לבנקים וחוזי המכר של דירות שנמכרו בפרויקט כאמור נכרתו מיום תחילת התיקון המוצע (סעיף 4).

עוד מוצע לתקן בסעיף 2 להצעת החוק טעות שנפלה בסעיף 14 לחוק המכר, הקובע מנגנון הצמדה למדד של

והם אינם יכולים לממש את מלוא הזכויות בדירה כשהיא נקייה מהשעבוד לטובת הבנק המלווה, אף ששילמו את מלוא התשלום בעדה.

כדי להתמודד עם תופעה זו נוהגים הבנקים, שלא מכוח חובה הקבועה בחוק, להמציא לרוכשים מסמך המחריג מהשעבוד האמור דירות בפרויקט בנייה שבנייתן הושלמה, שההחזקה בהן נמסרה לרוכש ושמלוא תמורתן שולמה על ידיו (להלן - מכתב החרגה). מוצע כעת לעגן נוהג זה בחקיקה ראשית ולחייב מסירת מכתבי החרגה בתנאים הקבועים בסעיף 2 המוצע ולפי הנוסח בתוספת המוצעת.

בכפוף לאמורה, אנו מתחייבים לפעול למחיקתו של כל רישום בקשר לתחולת השעבוד על הדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל או בלשכת רישום המשכונות, בתוך זמן סביר לאחר שהדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת ויהיה אפשר לפעול כאמור לגבי הדירה בנפרד מיתר המקרקעין; אנו נהיה רשאים לממש את השעבוד מתוך יתר חלקי המקרקעין, למעט הדירה, בכל עת וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה. מובהר כי האמור לא יחול לגבי שעבוד או לגבי התחייבות לרישום משכנתה שניתנו בשל אשראי שהועמד לקונה על ידינו או שסוכם עם הקונה כי הדירה תבטיח אותו. חתימה \_\_\_\_\_.

- תחילה ותחילה 4. (א) תחילתו של חוק זה 30 ימים מיום פרסומו (להלן - יום התחילה).  
(ב) הוראות סעיף 22 והתוספת לחוק העיקרי, כנוסחם בסעיפים 1 ו-3 לחוק זה, יחולו על הסכמי ליווי או הסכמי מימון ועל חוזי מכר במסגרת פרויקט הבנייה נושא הסכם הליווי או הסכם המימון, שנכרתו ביום התחילה ואילך.

## ד ב ר י ה ס ב ר

התשס"ח-2008), ולפיכך יש לקבוע כי ההצמדה למודד תהיה על בסיס המודד הידוע ביום תחילת ההוראות האמורות (ז' בתשרי התשס"ט (6 באוקטובר 2008)), ולא בשנת 1975.

העיצום הכספי על בסיס המודד שהיה ידוע ביום תחילת חוק המכר, קרי בשנת 1975. ההוראות בדבר עיצום כספי נוספו לחוק המכר רק בשנת 2008 (חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 4).

יוזם: חבר הכנסת יריב לוין