מספר פנימי: 477833

הכנסת התשע-עשרה

**יוזם: חבר הכנסת** **יריב לוין**

פ/1074/19

הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון – הסרת שעבוד תאגיד בנקאי מלווה), התשע"ג–2013

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| הוספת סעיף 2ג | 1. | בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה–1974[[1]](#footnote-2) (להלן – החוק העיקרי), אחרי סעיף 2ב יבוא: | | |
|  |  | "הודעה בדבר הסרת שעבוד תאגיד בנקאי מלווה | 2ג. | (א) בתוך 30 ימים ממועד התשלום הראשון באמצעות שובר על ידי הקונה, כאמור בסעיף 3ב, יפעל המוכר למתן הודעה בכתב, בנוסח הקבוע בתוספת (להלן – ההודעה), מאת התאגיד הבנקאי המלווה או מאת המבטח, כמשמעותו בסעיף 2(2), לפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, לפי העניין, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי המלווה או המבטח, לא ימומשו מתוך הדירה ויימחקו, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה. |
|  |  |  |  | (ב) לא היה התאגיד הבנקאי שנתן ערבות בנקאית בהתאם לסעיף 2(1), תאגיד בנקאי מלווה, יפעל המוכר למתן ההודעה בתוך 30 ימים ממועד התשלום הראשון על ידי הקונה." |
| תיקון סעיף 4ו | 2. | בסעיף 4ו(ב) לחוק העיקרי, במקום "ביום תחילתו של חוק זה" יבוא "ביום ז' בתשרי התשס"ט (6 באוקטובר 2008)". | | |
| הוספת תוספת | 3. | אחרי סעיף 7 לחוק העיקרי יבוא: | | |
|  |  | "תוספת | | |
|  |  | (סעיף 2ג) | | |
|  |  | תאריך | | |
|  |  | לכבוד \_\_\_\_\_\_\_ (להלן – הקונה) | | |
|  |  | פרטי הדירה: גוש, חלקה; תכנית, מגרש; מספר בניין, מספר דירה (להלן – הדירה).  פרטי המקרקעין עליהם 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. בנייתה של הדירה הסתיימה;  2. נמסרה החזקה בדירה לקונה;  3. שולם מלוא מחיר הדירה למוכר על פי החוזה למכירת הדירה.  4. ניתנה לכם ערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5) לחוק, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק שבהם לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 לחוק.  בכפוף לאמור לעיל, אנו מתחייבים לפעול למחיקתו של כל רישום בקשר לתחולת השעבוד על הדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל, בתוך זמן סביר לאחר שהדירה תירשם כיחידה רישומית נפרדת וניתן יהיה לפעול כאמור ביחס לדירה 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 לעיל לא יחול לגבי שעבוד או לגבי התחייבות לרישום משכנתה שניתנו בגין אשראי שהועמד לקונה על ידינו ו/או שסוכם עם הקונה כי הדירה תבטיח אותו. | | |
|  |  | חתימה \_\_\_\_\_\_\_." | | |

**דברי הסבר**

רכישת דירה היא פעולה כלכלית משמעותית ביותר, ומהווה עבור אזרחים רבים את הפעולה הכלכלית הגדולה והחשובה בחייהם. משכך, ובשים לב להיקף הגדול של התשלומים הכרוכים 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, שתכליתן הגנה על הרוכשים ועל הכספים המשולמים על ידם.

יזמים וקבלנים רבים הבונים דירות למגורים עושים זאת על דרך של התקשרות עם בנק מלווה, המעניק להם מימון לצורך ביצוע הפרויקט כנגד שעבוד זכויות היזמים והקבלנים לטובת הבנק המלווה. על מנת להגן על כספם של רוכשי הדירות, התערב המחוקק בהסדר זה וקבע בחוק המכר שורה של הוראות שתכליתן הסדרת אופן ביצוע התשלומים על ידי הרוכשים, באופן שהתשלומים מבוצעים לחשבון מיוחד של הפרויקט המנוהל בבנק המלווה, וכנגדם ניתנת ערבות בנקאים לרוכשים.

לא אחת מתגלעות מחלוקות בין היזמים או הקבלנים לבין הבנק המלווה, אשר כתוצאה מהן נמנע הבנק המלווה מהסרת השעבוד הרובץ לטובתו על זכויות היזמים או הקבלנים על הקרקע ועל הדירות שנבנו עליה. כתוצאה מכך נמנע רישום הזכויות על שמם של הרוכשים. במקרים אלה נקלעים הרוכשים למצב בו למרות ששילמו את כל המגיע מהם, אין הם יכולים לקבל את מלוא הזכויות בדירה כשהיא נקייה מהשעבוד לטובת הבנק המלווה. בכך הופכים הרוכשים ל"בני ערובה" בידי הבנק לצורך ניהול המחלוקת שבינו לבין היזמים והקבלנים.

על מנת למנוע מצב זה, נוצר בשוק מנגנון של "מכתבי החרגה" הניתנים על ידי הבנק לרוכשים, והמחריגים מהשעבוד את הדירות שמלוא תמורתן שולם על ידי הרוכשים. דא עקא, שהסדר זה הינו וולונטרי, ועל כן לעיתים קרובות אינו מבוצע, בין בשל חוסר ידיעה של הקונים שאינם דואגים לכלול הוראה כאמור בהסכם המכר, ובין בשל דרישות הבנק לגביית עמלות של מאות שקלים חדשים ואף למעלה מכך כתנאי להנפקת מכתב ההחרגה.

הצעת החוק, שגובשה בדיונים עם גורמים רלוונטיים הנוגעים בדבר, לרבות בנק ישראל, משרד הבינוי והשיכון, משרד המשפטים ומשרד האוצר, נועדה להסדיר מצב זה ולהגן על זכויות הרוכשים ששילמו את כל המגיע מהם על פי הסכם הרכישה. זאת, באמצעות קביעת הוראה בחוק המחריגה כל דירה בגינה שולמו מלוא התשלומים על ידי הרוכשים, מהשעבוד המוטל לטובת הבנק המלווה על זכויות היזמים או הקבלנים בקרקע ובדירות שנבנו עליה, באופן שייתר את הצורך בהנפקת מכתבי החרגה במקרים אלה. בכך, יינתן תוקף מחייב להסדר הוולונטרי הקיים בשוק באופן שיבטיח את ההגנה ההולמת על כל רוכשי הדירות, ובדרך שאין בה כדי לפגוע בזכויות היזמים, הקבלנים או הבנקים. עוד יצוין, כי הסדר זה אינו גורע מהיכולת לשעבד את הדירה בגין התחייבות של הרוכשים עצמם, לרבות כלפי בנק שנתן לרוכשים הלוואה המובטחת במשכנתא על הדירה שרכשו.

הצעת חוק דומה בעיקרה הונחה על שולחן הכנסת השמונה-עשרה על ידי חבר הכנסת יריב לוין (פ/3165/18).

---------------------------------

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים

והונחה על שולחן הכנסת ביום

י"ב באייר התשע"ג – 22.4.13

1. ס"ח התשל"ה, עמ' 14. [↑](#footnote-ref-2)