

חוק ערבות למשכנתאות, תשי"ב—1952 *

1. בחוק זה —

פירושים

„חוב המשכנתה“ פירושו — הסכום המגיע למלווה מאת הלווה לפי תנאי המשכנתה, וכולל קרן, ריבית, תשלומי חובה והוצאות ההוצאה לפועל שאושרו על ידי משרד ההוצאה לפועל;

„תשלומי חובה“ פירושו — כל סכום כסף שהלווה חייב לשלם למלווה לפי תנאי המשכנתה, כגון — דמי ביטוח, מסים, שכר טרחת עורך דין וכיוצא באלה, למעט תשלומים על חשבון קרן וריבית והוצאות הוצאה לפועל;

„גמר בניה“ פירושו כמשמעותו בפקודת מס הרכוש העירוני, 1940¹;

„הוצאה לפועל“ פירושו — פעולות משפטיות לפי חוק ההוצאה לפועל העותומני מיום 28 בניסן 1330 (11 במאי 1914), או לפי פקודת העברת קרקעות², או לפי פקודת הבנקים לאשראי³, שהמלווה רשאי לנקוט בהן לשם גביית חוב המשכנתה ומכירת הנכסים הממושגנים על פיה;

„מגרש“ פירושו — שטח קרקע אשר לגביו ניתנים רשיונות לבניה לפי פקודת בנין ערים, 1936⁴.

2. שר האוצר מורשה לערוב, בשם מדינת ישראל, בתנאים שלפי חוק זה למילווים הניתנים למימון בניית בתים; ובלבד שכלל סכומי הקרן של מילווים אלה שלא נפרעו לא יעלה בשום זמן על סכום שתקבע ועדת הכספים של הכנסת.

הרשאה לערוב

3. שר האוצר רשאי לאשר כמלווה מורשה לצורך חוק זה, כל אדם אם ראה אותו מתאים למתן מילווים ולטיפול במשכנתאות על פי חוק זה. הודעה על אישור לפי סעיף זה תפורסם ברשומות.

מלווה מורשה

4. (א) לא יערוב שר האוצר למלווה לפי חוק זה, אלא אם נוכח כי —

תנאים מוקדמים למתן ערבות

(1) המלווה הוא מלווה מורשה;

(2) המלווה ניתן למימון בית אשר —

(i) לפחות 80 אחוזים משטח רצפתו ישמש למגורים בלבד, ו-

(ii) שטח הרצפה של כל דירה נפרדת בו אינו עולה על 90 מטר מרובע; אך הגבלה זו לא תחול בקיבוץ, בקבוצה, ובכל מקום של מגורים בצוותה;

(3) סכום הקרן של המלווה אינו עולה על מחציתו של הסכום ששיעורו בכלל הוצאות הבניה של הבית כשיעור שטח הרצפה המשמש למגורים בלבד בכלל שטח הרצפה של הבית;

(4) הבקשה למתן הערבות הוגשה לשר האוצר לפני גמר בנייתו של הבית; ובבית שבנייתו נגמרה לפני תחילת תקפו של חוק זה או תוך חדשיים לאחר מכן — תוך חדשיים אלה;

(5) המלווה מובטח במשכנתה ראויה, כאמור בסעיף 5, ותאריך רישום המשכנתה במשרד ספרי האחוזה (להלן — תאריך המשכנתה) הוא לא יאוחר

* נתקבל בכנסת ביום ט' בשבט תשי"ב (5 בפברואר 1952); הצעת החוק ודברי הסבר נתפרסמו בהצעות חוק 73 מיום כ"ח באדר ב' תשי"א (5.4.51), עמ' 174.

¹ ע"ר מס' 1065 מיום 20.12.40, תוס' 1, עמ' 218.

² חוקי א"י, כרך ב', פרק פ"א, עמ' 855.

³ חוקי א"י, כרך א', פרק כ"ט, עמ' 381.

⁴ ע"ר מס' 589 מיום 4.5.36, תוס' 1, עמ' 163.

מששה חדשים לאחר גמר בנייתו של הבית, ובבית שבנייתו נגמרה לפני תחילת תקפו של חוק זה — לא יאוחר מתאריך שיבוא עליו אישור ועדת הכספים של הכנסת.

(ב) לגבי בית שאינו מצוי בתחומי שטח תכנון גלילי לא יערוב שר האוצר למילוה לפי חוק זה אלא אם אישר שמאי מוסמך בתעודה, כי ערך המגרש שעליו נבנה הבית אינו עולה בשעת גמר הבניה על שליש מהוצאות בניית הבית.

(ג) בחישוב כלל שטח הרצפה של הבית לענין סעיף קטן (א), לא יובאו בחשבון השטח שעליו הוקמו חדרי מדרגות, חדרי כביסה וכיוצא באלה, וכן מיתקני הסקה, מים, חשמל, גז וכיוצא באלה; ואילו בחישוב הוצאות הבניה לענין פסקה (3) לסעיף קטן (א) יובאו בחשבון הוצאות בנייתם של החדרים ושל המיתקנים האמורים.

(ד) בקיבוץ, בקבוצה ובכל מקום של מגורים בצוותה יראו לענין פסקות (2) ו-(3) לסעיף קטן (א) את שטח הרצפה של החדרים המשמשים לאוכל, לבישול, לכביסה, להחזקת ילדים ולשירותים אחרים הדומים לשירותים רגילים בדירות נפרדות, כשטח רצפה של מקומות המשמשים למגורים בלבד.

(ה) שר האוצר רשאי להאריך בתקנות את המועד לרישום משכנתה לפי פסקה (5) לסעיף קטן (א), לגבי משכנתאות על סוג מקרקעין שיקבע בתקנות.

משכנתה
ראויה

5. משכנתה היא משכנתה ראויה, אם נתקמו בה תנאים אלה:

(א) המשכנתה היא משכנתה ראשונה;

(ב) נושא המשכנתה הוא הבית אשר למימון בנייתו ניתן המילוה (להלן — הבית) והמגרש שעליו נבנה, והלווה הוא בעלם הרשום בספרי האחוזה; או זכות חכירה בבית ובמגרש שעליו נבנה, הרשומה בספרי האחוזה לפי שטר חכירה לזכות הלווה שתקופת החכירה שבו מסתיימת לפחות ארבעים שנה לאחר תאריך המשכנתה, או לפחות עשרים וחמש שנים לאחר המועד שנועד לגמר סילוקה של המשכנתה; לענין הוראה זו יראו כתקופת החכירה גם את פרק הזמן שבו רשאי החוכר לפי שטר החכירה להאריכה, ובלבד שהמועד האחרון לשימוש בזכות הארכה זו חל אחרי המועד שנועד לגמר סילוקה של המשכנתה;

(ג) המשכנתה היא לפקודת המלווה, וניתנת להעברה, בשלמותה ובחלקים;

(ד) המשכנתה נושאת ריבית שאינה עולה על חמישה וחצי אחוזים לשנה מיתרת הקרן המגיעה בכל עת עד לגמר סילוקה של המשכנתה, או מיתרת הקרן המגיעה בראשית כל תקופת שנים עשר חדשים לאחר התאריך הראשון הקבוע בתנאי המשכנתה לחישוב השנתי של הריבית; אך אין הוראה זו חלה —

(1) לגבי מקרה בו רשאי המלווה, לפי תנאי המשכנתה, להעמיד את חוב המשכנתה לפרעון מיד;

(2) כשנסיבות מיוחדות למקרה הנידון מחייבות, לדעת שר האוצר, סטיה מן ההוראה האמורה;

(ה) המשכנתה משתלמת בשיעורים רבע־שנתיים או חדשיים שווים ומורכבים מקרן ומריבית; מועד פרעון השיעור הראשון הוא לא יאוחר משלוש שנים אחרי תאריך המשכנתה, ומועד פרעון השיעור האחרון הוא לא יאוחר מעשרים וחמש שנים אחרי תאריך המשכנתה; (ו) המשכנתה כוללת את כל שאר התנאים, כפי שנקבעו בתקנות.

שינוי תנאי
המילוה

6. שינו המלווה והלווה את תנאי המילוה או את תנאי המשכנתה, או שהועברו הנכסים הממושכנים, כשהם כפופים למשכנתה, ללווה חדש שהתחייב לבוא במקומו של הלווה אותה שעה לפי שטר המשכנתה, או שהסכים המלווה לשינוי ששינו המחכיר והחוכר בתנאי החכירה

הממשכנת להבטחת המלווה — רשאי שר האוצר לחדש את ערבותו למלווה, אם נוכח כי המשכנתה מוסיפה להיות משכנתה ראויה.

עמ"ל

7. בעד כל ערבות לפי חוק זה יגבה שר האוצר מהמלווה, לטובת אוצר המדינה, עמלה אשר לא תעלה על אחד וחצי אחוז לשנה ואשר תשולם לו בתחילת כל רבע שנה מכל יתרה של קרן מלווה אשר עליה קיימת אותה שעה ערבותו של שר האוצר לפי חוק זה.

תשלום הערבות

8. (א) נמכרו הנכסים הממושכנים בהוצאה לפועל, וקיבל המלווה, עקב המכירה, סכום שהוא פחות מחוב המשכנתה המגיע לו אותה שעה, ישלם שר האוצר את ההפרש שבין חוב המשכנתה ובין הסכום שקיבל המלווה כאמור; אלא שלגבי הריבית ותשלומי החובה הכלולים בחוב המשכנתה יחולו ההוראות שבסעיף קטן (ב).

(ב) במקרים המנויים להלן, לא ישלם שר האוצר על חשבון ריבית ותשלומי חובה יותר מעשרים אחוזים מקרן המלווה המגיעה למלווה אותה שעה, או יותר מחמישים אחוזים מסך כל הריבית ותשלומי החובה המגיע למלווה אותה שעה, הכל לפי הסכום הקטן יותר, ואלה המקרים:

(1) הלווה פיגר בתשלומיו לפי תנאי המשכנתה בסכום השווה לסך כל התשלום-מים השוטפים המגיעים ממנו לשנה אחת, והמלווה לא הגיש תוך חדשיים לאחר מכן בקשה כחוק למכירת הנכסים הממושכנים ואף לא קיבל הסכמה בכתב מאת שר האוצר על איחור הבקשה;

(2) מצד המלווה חלה הפסקה או עיכוב בהוצאה לפועל, והוא לא קיבל על כך הסכמתו בכתב של שר האוצר.

(ג) שר האוצר לא ישלם למלווה כל סכום על פי סעיף זה, אלא אם יועברו בשעת התשלום, לזכות המדינה או לזכות מי ששר האוצר יצווה, כל תביעות המלווה נגד הלווה הנובעות מהמלווה או המשכנתה.

העברת המשכנתה לזכות הפרינה

9. (א) שר האוצר רשאי, בכל עת עד לגמר סילוקה של המשכנתה, לבוא לידי הסכם עם המלווה שיעביר את המשכנתה לזכות המדינה או לזכות מי ששר האוצר יצווה, כנגד תשלום חוב המשכנתה בשעת ההעברה; הסכים המלווה להעברה כאמור ולא מילא אחרי ההסכם יפוג תקפה של הערבות.

(ב) שר האוצר רשאי, בכל עת עד לגמר סילוקה של המשכנתה, לבוא לידי הסכם עם המלווה בדבר שילום אותו חלק מחוב המשכנתה שזמן פרעונו הגיע אותה שעה, כנגד העברה חלקית של המשכנתה, כשיעור התשלום, לזכות המדינה או לזכות מי ששר האוצר יצווה, ובלבד שכל עוד מגיע למלווה חלק כל שהוא מחוב המשכנתה, לא יגבה מקבל ההעברה החלקית מפדיון הנכסים הממושכנים את המגיע לו לפי ההעברה, אלא בהסכמתו של המלווה; הסכים המלווה לשילום כאמור ולא מילא אחרי ההסכם יפוג תקפה של הערבות.

(ג) ההוצאות של העברת משכנתה לפי סעיף זה יחולו על מקבל ההעברה.

קניית הרכוש הממושכן על ידי שר האוצר

10. (א) הוחל בהוצאה לפועל של המשכנתה, רשאי שר האוצר, בשם המדינה, לקנות במכירה הפומבית את הנכסים הממושכנים.

(ב) הממשכן רשאי, במשך שנה ממועד המכירה, לדרוש את החזרת הנכסים הממושכנים שנרכשו על ידי שר האוצר כאמור בסעיף קטן (א) כנגד תשלום המחיר ששולם על ידי שר האוצר בעדם, בצירוף ריבית בשיעור שיקבע שר האוצר ושלא יעלה על תשעה אחוזים למאה עד למועד התשלום והוצאות החזרת הנכסים הממושכנים; שר האוצר רשאי להאריך את התקופה לדרישת החזרה, אם הממשכן הגיש בקשה על כך תוך תקופת השנה כאמור.

11. (א) כל סכום שייגבה כעמלה לפי סעיף 7, ישולם לחשבון מיוחד של האוצר בבנק ששר האוצר יקבע, וייקרא חשבון „קרן ערבות למשכנתאות“. הכספים שיעמדו לזכות חשבון זה ישמשו קרן ביטוח.

(ב) שר האוצר ישתמש בכספי קרן הביטוח כדי לקיים את התחביויות המדינה, לפי הערבות שניתנה לפי חוק זה. במידה שכספי קרן הביטוח לא יספיקו לקיום התחביויות אלה, ישלם שר האוצר את הסכומים המגיעים לפי ערבות כזאת מתוך ההכנסות הכלליות של המדינה.

(ג) שולמו כספים מתוך ההכנסות הכלליות של המדינה לפי סעיף קטן (ב), הרי כל אימת שבגמר שנת כספים כל שהיא עלתה קרן הביטוח על שלושה אחוזים מכלל סכומי הקרן של המילויים שהמדינה ערבה לה אותה שעה, לפי חוק זה, יועבר הסכום העודף להכנסות הכלליות של המדינה, עד שיוחזרו כל הכספים ששולמו מתוכן לפי סעיף קטן (ב); אך לא יועבר סכום עודף כאמור כל עוד קיימת ערבות שניתנה לפי חוק זה למילוה חוץ, כמשמעותו בסעיף 12.

(ד) שר האוצר רשאי להשקיע את כספי קרן הביטוח, כולם או מקצתם, בניירות ערך של מדינת ישראל — ובכלל זה שטרי אוצר, כמשמעותם בפקודת שטרי האוצר, תש"ט—1948, — ובלבד שלפחות מחצית כספי הקרן המושקעים כאמור תהיה מושקעת בניירות ערך שהמועד הנועד לפדיונם הוא תוך שנים עשר חודש מיום ההשקעה.

12. (א) בסעיף זה, „מילוה-חוץ“ פירושו — מילוה שנתקמו בו תנאים אלה; מילוה-חוץ

(1) המילוה ראוי לשמש נושא לערבות לפי חוק זה;

(2) שר האוצר אישר, בתעודה, שתמורת המילוה הועברה מחוץ לארץ במטבע-חוץ;

(3) חוב המשכנתה בה מוטח המילוה, וכל חלק מחוב זה, טעון סילוק במטבע ישראלית בסכום השווה, במועד הנקבע לפי תנאי המשכנתה, לסכום מסוים במטבע-חוץ.

(ב) שר האוצר מורשה לערוב, בשם מדינת ישראל, למילוה-חוץ, על כל תנאיו, לרבות התנאי האמור בסעיף קטן (א) (3); ותנאי כזה יהיה שריר וקיים, על אף האמור בכל חוק אחר.

(ג) מבלי לגרוע מסמכותו הכללית של שר האוצר לפי סעיף 2, רשאי הוא להתנות בערבות למילוה-חוץ שהמדינה תשלם, לפי דרישתו של המלוה, כל חלק מחוב המשכנתה שהגיע זמן פרעונו כנגד העברה חלקית של המשכנתה, כשיעור התשלום, לזכות המדינה או לזכות מי ששר האוצר יצווה, וכן רשאי הוא להתנות שכל עוד מגיע למלוה חלק כל שהוא מחוב המשכנתה, לא יגבה מקבל העברה החלקית מפדיון הנכסים הממושכנים את המגיע לו לפי העברה, אלא בהסכמתו של המלוה.

(ד) כשיבואו לחשב את כלל סכומי הקרן של המילויים שניתנו לפי חוק זה, בשים לב לסכום הכולל שנקבע על ידי ועדת הכספים של הכנסת לפי סעיף 2, לא יובאו בחשבון תנודותיו של שער החליפין של מטבע-חוץ בתקופה שבין תאריך המשכנתה לבין תאריך גמר סילוקה, אלא החישוב ייעשה לפי שער החליפין שהיה קיים בתאריך המשכנתה.

13. הוראות פקודת המסים (גביה)¹, יחולו על גביית כל סכום המגיע למדינת ישראל בקשר לערבות שניתנה לפי חוק זה, כאילו היה אותו סכום מס, כמשמעותו באותה פקודה.

¹ ע"ר מס' 27 מיום י"ב בחשרי תש"ט (15.10.48), חוס' א', עמ' 1.
² חוקי א"י, כרך ב', פרק קל"ו, עמ' 1874.

פרסום 14. שר האוצר יפרסם ברשומות, בעת ובעונה אחת עם פרסום ההכנסות שנתקבלו וההוצאות שהוצאו בתקציב המדינה הרגיל, בכל שנת כספים דין וחשבון על הערבויות שניתנו לפי חוק זה.

תחולת החוק 15. הוראות חוק זה באות להוסיף על סמכויות שר האוצר לפי חוק ערבויות מטעם המדינה, תשי"ז—1950, ולא לגרוע מהן.

ביצוע 16. (א) שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה.
(ב) שר האוצר רשאי להעביר לאדם אחר סמכות מסמכויותיו לפי חוק זה, פרט לסמכות להתקין תקנות; הודעה על העברה כזאת תפורסם ברשומות.

תקנות 17. שר האוצר רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצוע חוק זה, ובכלל זה תקנות בדבר —

- (1) תנאי משכנתה בה מובטח מילווה שניתנת לו ערבות לפי חוק זה;
- (2) דרכי הגשת בקשה למתן ערבות, מועדה ונוסחה;
- (3) הפעולות של שמאי מוסמך לצורך חוק זה;
- (4) דרכי ניהול חשבונות הקשורים במתן ערבות.

אליעזר קפלן
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יוסף שפרינצק
יושב ראש הכנסת
ממלא מקום נשיא המדינה

מספר 18

חוק לעידוד השקעות הון (תיקון), תשי"ב—1952*

תיקון החוק 1. חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ז—1950, יתוקן כך:
(א) בסעיף 27 (א), במקום פסקה (2) תבוא פסקה זו:
,, (2) ששה חברים שיתמנו אחד אחד על ידי שר האוצר, שר החוץ, שר החקלאות, שר המסחר והתעשייה, שר העבודה ושר התחבורה; מינויו של כל אחד מששת חברי המרכז האמורים יהיה בצו חתום על ידי השר שמינהו."
(ב) בסעיף 30, בפסקה (1) במקום המלים „ששת החברים” יבואו המלים „שבעת החברים”.

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

אליעזר קפלן
שר האוצר

דב יוסף
שר המסחר והתעשייה

יוסף שפרינצק
יושב ראש הכנסת
ממלא מקום נשיא המדינה

¹ ספר החוקים 58 מיום ה' באלול תשי"ז (18.8.50), עמ' 306.
* נתקבל בכנסת כיום ט' בשבט תשי"ב (5 בפברואר 1952); הצעת החוק ודברי הסבר נחפרסמו בהצעות חוק 83 מיום ט"ו בסיון תשי"א (19.6.51), עמ' 284.
² ספר החוקים 41 מיום י"ט בניסן תשי"ז (6.4.50), עמ' 129.