



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

1 באוגוסט 2016

1077

כ"ו בתמוז התשע"ו

עמוד

1486	הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו-2016
1492	הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 8 והוראת שעה), התשע"ו-2016

הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו-2016

1. תיקון סעיף 1
1. בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –
- (1) בהגדרה "דירה", בסופה יבוא "לרבות חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים להם כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין";
- (2) בהגדרה "הוראות תחזוקה ושימוש", המילים "כמשמעותו בחוק המקרקעין" – יימחקו;
- (3) אחרי ההגדרה "הוראות תחזוקה ושימוש" יבוא:
- "היתר בנייה", "הקלה" ו"תכנית" – כמשמעותם לפי חוק התכנון והבנייה²;
- (4) אחרי ההגדרה "חוק המקרקעין" יבוא:
- "חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965²;
- (5) אחרי ההגדרה "קונה משנה" יבוא:
- "רכוש משותף" – כמשמעותו בחוק המקרקעין³.

ד ב ר י ה ס ב ר

והסחר ההוגן, לבחון ביצוע תיקונים בחקיקה בתחום זה, ובכלל זה בחוק המכר (דירות).

בהתאם להחלטת הממשלה הוקם צוות בין-משרדי אשר כלל נציגים של משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, משרד המשפטים והרשות להגנת הצרכן והסחר ההוגן וכן זומנו אליו נציגי הרשות להגבלים עסקיים (להלן – הצוות הבין-משרדי). מרבית התיקונים המוצעים בהצעת החוק גובשו במסגרת עבודת הצוות האמור.

הצעת החוק נועדה לתקן את חוק המכר (דירות) בכמה עניינים שבהם ההסדר הקיים אינו מגן בצורה מספקת על קוני הדירות, ומטרתה ליצור מערכת יחסים שוויונית יותר ולצמצם את הפערים בין הצדדים לעסקה.

יצוין כי במקביל לתיקון המוצע בהצעת חוק זה, נבחנת בימים אלה האפשרות לעגן בחוק המכר (דירות) הסדרי אכיפה מתאימים בשל הפרת הוראותיו.

סעיף 1 מוצע לתקן כמה הגדרות בחוק וכן להגדיר מונחים שונים נוספים המשמשים בהצעת החוק. בין השאר מוצע להבהיר כי לעניין החוק "דירה" כוללת גם את החלקים המסוימים מהרכוש המשותף הצמודים לה ועל כן כל הוראות החוק החלות על דירה, לרבות ההוראות לעניין המפרט ולעניין אי-התאמת חלות גם על חלקים אלה. כמו כן מוצע לקבוע כי "היתר בנייה" ו"תכנית" בחוק המכר (דירות) יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה). וכי "רכוש משותף" לעניין החוק יהיה כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

בנוסף, מוצע להגדיר לעניין החוק כי "הקלה" היא הקלה כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.

כללי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר (דירות) או החוק), הוא חוק צרכני שנועד לתת הגנה לקונים במסגרת עסקאות מכר של דירות הנמכרות בידי מי שבנה אותן במטרה למכור. בבסיס החוק ניצבת ההנחה שהמערכת החוזית בעסקאות של רכישת דירה מקבלן או מיום אינה שוויונית, ויש פערי כוחות משמעותיים בין הקונה למוכר המצדיקים להעניק זכויות מוגברות לקונה.

מטרה מרכזית של דינים צרכניים היא לצמצם את פערי הכוחות בין הצרכן לספק, אשר באים לידי ביטוי בכך שלצרכן יש, בדרך כלל, אפשרות מוגבלת להשפיע על תנאי החוזה. עיקר הידע והמידע לגבי העסקה, הנחוצים לצרכן כדי להבין את תנאי העסקה וכדאיותה בעבורו, מצוי בידי העוסק, כוחו הכלכלי של הצרכן מצומצם יותר, וכך גם יכולתו להתמודד עם מורכבות העסקה. כשלים אלה מקבלים משנה תוקף בעסקאות משמעותיות ויקרות לצרכן כגון רכישת דירה.

ההוצאה על רכישת דיור היא המשמעותית ביותר בסל הוצאות משקי הבית ומהווה כ-25% מכלל הוצאות אלה. רוכש דירה ממוצע במדינת ישראל משקיע לצורך רכישת הדירה את עיקר הונו. לרוב מלווה עסקה זו, לצד העמדת ההון העצמי, בלקיחת הלוואה בהיקף משמעותי מבנק מסחרי, כנגד רישום משכנתה על הדירה הנרכשת.

לצורך בחינה רוחבית של ההסדרה החוקית בתחום מכר דירות, תוך התמקדות בהיבטים הצרכניים, הוחלט בהחלטת ממשלה מספר 1204 מיום י"ט באדר א' התשע"ו (28 בפברואר 2016) (להלן – החלטת הממשלה) להטיל על שר הבינוי והשיכון, בתיאום עם הממונה על הגנת הצרכן

¹ ס"ח התשל"ג, עמ' 196; התשע"ד, עמ' 746.
² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

1א. "הגבלה על מכירת דירה לפני אישור תכנית או הקלה (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה לפני אישור התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית אותה דירה, לפי חוק התכנון והבנייה או לפי כל דין אחר, או לפני מתן הקלה הנדרשת לצורך בניית הדירה, לפי חוק התכנון והבנייה; לענין זה, "הקלה" – הקלה שעניינה הוספה של דירות מגורים שאינה מהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות שהותקנו לפי סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה.

(ב) חוזה למכירת דירה שנכרת לפני אישור תכנית או מתן הקלה כאמור בסעיף קטן (א) – בטל.

זכות בלעדיות לרכישת דירה 1ב. התחייב מוכר כלפי מי שמבקש להיות קונה, לשמור לו, לתקופה מסוימת, את הזכות לרכוש דירה מסוימת בתנאים מסוימים (בסעיף זה – תקופת ההתחייבות), ולא נחתם חוזה מכר בין הצדדים עד תום תקופת ההתחייבות, בתנאים האמורים, לא יגבה בשל כך המוכר מהמבקש סכום העולה על הסכום שקבע השר בתקנות; בתקנות לפי סעיף זה רשאי השר לקבוע סכומים שונים לתקופות התחייבות שונות.

ד ב ר י ה ס ב ר

לבניית דירה מותנה אמנם במילוי תנאים שונים, אך עצם הזכות לבנייתה כבר קמה מכוח התכנית שאושרה.

הוראה דומה מוצע לקבוע לענין הקלה הנדרשת לצורך בניית הדירה הנמכרת, כשעניינה של ההקלה בהוספה של דירות מגורים שאינה מהווה סטייה ניכרת מתכנית, וזאת בהתאם לתקנה 2(9) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, שהותקנו מכוח סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה. גם במצב זה מדובר במכירת דירה אשר בנייתה תלויה בהליך המהווה אמנם הליך רישוי, ואולם בדומה להליך תכנוני, אין ודאות מראש לגביו.

יובהר כי אין בתיקון המוצע כדי למנוע ככלל עסקאות המתייחסות למקרקעין שלגביהם טרם אושרה תכנית כאמור או ניתנה הקלה, אלא רק למנוע מכירת "דירות" במקרקעין אלה באותם מצבים.

לסעיף 1ב המוצע

מוצע לקבוע כי מוכר דירה שנתן התחייבות למי שמבקש להיות קונה, לשמור לו, לתקופה מסוימת, את הזכות לרכוש דירה מסוימת, בתנאים מסוימים (להלן – תקופת ההתחייבות), יהיה מוגבל בסכום שאותו יוכל לרוש במקרה שבו לא ייחתם בסופו של דבר חוזה מכר בין הצדדים על פי התנאים שסוכם. מוצע כי הסכום המרבי כאמור ייקבע על ידי שר הבינוי והשיכון בתקנות, וכי השר יהיה רשאי לקבוע סכומים שונים לתקופות התחייבות שונות.

ההגבלה האמורה באה לטפל באותם מקרים שבהם גבו קבלנים סכומים גבוהים בשל אי-יחתימת הסכם המכר בסוף תקופת ההתחייבות.

סעיף 2 לסעיף 1א המוצע

על פי החוק בנוסחו היום אין מניעה שמוכר ימכור את הדירה לקונה בטרם אושרה התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית אותה דירה. אישור התכנית יכול שיהיה לפי חוק התכנון והבנייה או לפי החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדירור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, המאפשר אישור תכנית מועדפת לדירור במתחם מועדף לדירור.

מוצע להוסיף לחוק המכר (דירות) את סעיף 1א, שלפיו מוכר דירה לא ימכור דירה טרם אישור התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית אותה דירה, או טרם מתן הקלה הנדרשת לצורך בניית אותה דירה. כן מוצע לקבוע כי חוזה שנכרת טרם אישור התכנית או מתן ההקלה כאמור – הוא חוזה בטל וחסר תוקף משפטי.

הסעיף המוצע מבקש להבטיח שדירה תימכר בחוזה מכר רק אם יש ודאות כי ניתן לבנותה בהתאם לתכנית, ולמנוע מצב שבו קונה הדירה יחתום על חוזה מכר לגבי דירה שאין ודאות לגבי האפשרות לבנותה, תוך הוצאת כספים והסתמכות מצדו. בנוסף, התרת מכירת דירות טרם אישור התכנית שמכוחה ניתן לתת היתר לבנייתן, מביאה לתופעה לא רצויה של הפעלת לחצים על הגורמים המוסמכים במסגרת ההליך הסטטוטורי כדי להביא לאישור תכנית התואמת את מכירת הדירות שנעשתה קודם לכן. ההליך התקין מחייב סדר דברים נכון – ראשית, מאושרת תכנית במוסדות התכנון על פי מכלול השיקולים הרלוונטיים, ורק לאחר מכן מבוצעות עסקאות למכירת דירות בהתאם להוראות אותה תכנית. יובהר כי שונים הדברים ביחס למכירת דירות לפני מתן היתר בנייה כפי שיפורט בדברי ההסבר לסעיף 1ג המוצע, שכן מתן היתר

ציון המועד הצפוי 11.ג1. (א) נכרת חוזה למכירת דירה לפני שניתן היתר בנייה לקבלת היתר הצפוי לקבלת היתר המועד הצפוי לקבלת היתר, יציין המוכר בחוזה המכר את המועד הצפוי לקבלת היתר הבנייה.

(ב) לא יציין המוכר בחוזה המכר את המועד הצפוי לקבלת היתר הבנייה, בהתאם להוראות סעיף קטן (א), רשאי הקונה, כל עוד לא ניתן היתר הבנייה, לבטל את חוזה המכר.

(ג) לא ניתן היתר הבנייה עד המועד הצפוי לקבלת ההיתר שצוין בחוזה המכר, רשאי הקונה, לאחר שחלפו 60 ימים מהמועד הצפוי האמור וכל עוד לא ניתן היתר הבנייה, לבטל את חוזה המכר.

מסירת מידע 11.ד1. (א) המוכר יפרט בחוזה המכר מידע על שינויים, בקשות, תכנוני או מגבלות כמפורט להלן (בסעיף זה – שינויים במצב התכנוני), אם יש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה או ברכוש המשותף:

(1) שינויים שיוזם המוכר או מי מטעמו בתכנית החלה על החלקה שבה מצויה הדירה, שטרם אושרו, או שינויים כאמור שבכוונתו לזוזם, וכן בקשות למתן הקלה באותה חלקה שהגיש המוכר או מי מטעמו או שבכוונתו להגיש;

ד ב ר י ה ס ב ר

חוזים והרצון לתת הזדמנות נוספת למוכר לדאוג להוצאת ההיתר, אשר הוצאתו מעוכבת לעתים מסיבות שאינן בשליטתו.

הסעיף המוצע מאזן את יחסי הכוחות בין המוכר לקונה בכך שמחד גיסא אינו אוסר על מוכר הדירה למכור את הדירה בטרם ניתן היתר הבנייה, בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף, ומאידך גיסא מגן על הקונה במקרה שבו המוכר לא עמד באותם תנאים.

יצוין כי מכיוון שניתן להתנות על הוראות החוק לטובת הקונה (סעיף 7א לחוק), אין בהסדר המוצע כדי למנוע מהצדדים לעסקת המכר, לכרות חוזה אשר בהתאם לתנאיו מתן היתר בנייה עד למועד שנקבע בחוזה מהווה תנאי מתלה לקיומו של החוזה, כך שאי-מתן ההיתר עד אותו מועד יביא לביטול החוזה בלא תקופת המתנה של 60 ימים כמוצע.

לסעיף 11.ד המוצע

חוק המכר (דירות) אינו מחייב כיום מוכר דירה להציג לפני הקונה מידע תכנוני מהותי, קרי – מידע בדבר עניינים העלולים להפריע לשימוש הסביר בדירה. מוצע להוסיף לחוק את סעיף 11.ד, המטיל על מוכר הדירה להציג לפני הקונה, בכתב, מידע בדבר שינויים שונים המפורטים בסעיף אם יש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה ובכרוש המשותף. בין השאר מדובר בשינויים שהמוכר או מי מטעמו יזם או שבכוונתו לזוזם בתכנית החלה על החלקה שבה מצויה הדירה, בבקשות למתן הקלות שהוגשו על ידי המוכר או

לסעיף 11.ג המוצע

על פי החוק היום, מוכר דירה יכול למכור את הדירה בטרם קיבל היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה ובלי שהוא נדרש לקבוע בחוזה המכר את המועד הצפוי לקבלת ההיתר. בפרקטיקה התפתח נוהג ולפיו במכירה לפני היתר מציין המוכר מועד מסירה אשר תלוי במועד קבלת היתר הבנייה (למשל – שנה ממתן היתר), ואולם אין התחייבות על מועד מסירה סופי ואין ידוע לגבי מועד קבלת ההיתר הצפוי. התוצאה היא שהקונה אינו יכול לדעת מהו מועד המסירה שאליו מתחייב המוכר.

במקרה שבו רכישת דירה נעשית טרם מתן היתר הבנייה, המועד הצפוי לקבלת ההיתר הוא מידע חשוב ומהותי בשיקולי הקונה בשל ההשפעה הישירה שיש לו על מועד המסירה, ולכן יש לתמרץ את מוכרי הדירות לקבוע מועד זה בחוזה המכר.

מוצע על כן לחייב את המוכר לציין בחוזה המכר את המועד הצפוי למתן היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, לגבי הדירה, באותם מקרים שבהם חוזה המכר נכרת לפני שניתן ההיתר לבנייתה. עוד מוצע כי במקרה שבו לא צוין המוכר את המועד הצפוי לקבלת היתר הבנייה, יהיה רשאי הקונה לבטל את החוזה, כל עוד לא ניתן ההיתר.

בנוסף מוצע לקבוע כי אם לא התקבל היתר בנייה עד המועד שצוין בחוזה המכר, יהיה רשאי הקונה, בחלוף 60 ימים וכל עוד לא התקבל היתר הבנייה, לבטל את החוזה. קביעת פרק הזמן של 60 ימים באה לאזן בין ההגנה על הקונה לבין השאיפה להימנע במידת האפשר מביטול

(2) תכניות שהופקדו או שאושרו לפי חוק התכנון והבנייה או לפי כל דין אחר, החלות על חלקות הגובלות לחלקה שבה מצויה הדירה;

(3) מגבלה שנקבעה בתכנית או החלה על פי הסכם, על השימוש ברכוש המשותף.

(ב) חלו שינויים במצב התכנוני, המפורטים בפסקה (1) או (2) של סעיף קטן (א), בתקופה שממועד חתימת חוזה המכר עד למסירת הדירה, ויש בכך כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה או ברכוש המשותף, ימסור המוכר הודעה על כך בכתב לקונה, באופן מידי, ולעניין השינויים האמורים בפסקה (2) של סעיף קטן (א) – מיד לאחר שנודע לו עליהם בשל פרסום או קבלת הודעה לפי סעיפים 89א(ד) או 117 לחוק התכנון והבנייה.

3. בסעיף 4 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), אחרי פסקה (1) יבוא:
"א1) חלקי הבניין שאינם הדירה, לרבות הרכוש המשותף, שונים באופן מהותי מן האמור במפרט."

ד ב ר י ה ס ב ר

לעניין זה בחוק התכנון והבנייה. מטרתה של חובת גילוי זו, לאחר שכבר נכרת החוזה, היא לאפשר לקונה, ככל שהדין מאפשר זאת, להיות מעורב בהליך התכנוני, לרבות הגשת התנגדויות, עררים או עתירות נגד תכניות מהסוג האמור. גם בעניין זה, המוכר הוא הגורם היעיל לאיתור המידע ומסירתו לקונה שכן בהתאם להוראות הדין, המידע אמור להיות ברשותו.

סעיף 3 סעיף 4(א) לחוק המכר (דירות), קובע את הנסיבות אשר בהתקיימן רואים את המוכר כמי שלא קיים את חיוביו כלפי הקונה. מוצע להרחיב את הנסיבות האמורות ולקבוע כי גם במקרה שבו חלקי הבניין שאינו הדירה, לרבות הרכוש המשותף שבו, שונה באופן מהותי מן האמור במפרט, יראו את המוכר כמי שלא קיים את חיוביו כלפי הקונה.

כיום קובע סעיף 4(א)1 כי אי-התאמה, מתקיימת, בין השאר, כאשר הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה כהגדרתן בחוק. המפרט נקבע בצו מכוח סעיף 3 לחוק והוא כולל, בהתאם לאמור בסעיף 3(ב) לחוק, גם פרטים ביחס לבניין שבו נמצאת הדירה ולרכוש המשותף. הסעיף המוצע מבקש להרחיב את חיוביו של מוכר הדירה במקרה של אי-התאמה, גם למקרים שבהם אין התאמה בין חלקי הבניין, לרבות הרכוש המשותף, לאמור במפרט שהציג לקונה, ובכך להעניק הגנה רחבה יותר לקונה. אף כי הדירה עצמה היא מרכז עסקת המכר, הבניין שבו מצויה והרכוש המשותף משמעותיים אף הם לעסקה ויש להגביל את יכולתו של המוכר לבצע בהם שינויים מהותיים חד-צדדיים.

מי מטעמו, בתכניות שאושרו או שהופקדו המתייחסות למגרשים הגובלים למגרש שבו מצויה הדירה וכן במגבלות שנקבעו בתכנית או החלות על פי הסכם על השימוש החופשי ברכוש המשותף של הבניין שבו מצויה הדירה.

הוראת הסעיף עשויה לחול, למשל, ביחס לבקשה לשינוי תכנית או למתן הקלה, שהגיש המוכר, אשר נועדה להוסיף יחידות דיור לבניין שבו מצויה הדירה הנמכרת או ביחס לבקשה לשינוי המתייחס לחצר משותפת המיועדת לשימוש כל דיירי הבניין, למשל לצורך הפיכתה לחניון או לצורך הצבת מיתקנים שונים בשטחה. כמו כן עשוי הסעיף לחול במקרה שבו קיימת תכנית להקמת בית ספר או מרכז מסחרי במגרש גובל.

הטלת חובה על מוכר דירה להציג את כלל הנתונים התכנוניים המהותיים במועד מכירת הדירה, תביא לשיפור השקיפות והוודאות בכל הנוגע לעסקאות מכר דירה, כך שהקונה הפוטנציאלי יוכל להעריך באופן מדויק, טרם חתימה על ההסכם, את הדירה שאותה הוא רוכש ובכלל זה את הסביבה שבה היא מצויה, ובהתאם יוכל לכלכל את צעדיו לאחר ששקל את כלל הנתונים. בנוסף, הגורם היעיל לאיתור מידע מסוג זה הוא המוכר ולכן מוצדק להטיל עליו את החובה לאתר את המידע ולמסרו לקונה.

עוד מוצע להחיל את חובת מסירת המידע לפי הסעיף המוצע גם ביחס לשינויים כאמור לעיל שיש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה, שנזררו לאחר חתימת חוזה המכר ועד למסירת הדירה. עם זאת מוצע להגביל את החובה הנוגעת למידע תכנוני המתייחס למגרשים גובלים, כך שתחול רק בנוגע לתכניות אשר נודע למוכר על אישורן או הפקדתן בדרכים הקבועות

- (1) בסעיף קטן (ג), אחרי "לפי סעיף קטן (א)" יבוא "(בסעיף זה – חוזה ההתקשרות הראשון)", במקום "שלוש שנים" יבוא "שנתיים" ובמקום "שלוש השנים" יבוא "שנתיים";
- (2) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) תניה בחוזה ההתקשרות הראשון המאפשרת העלאת שכר המתחזק במהלך תקופת ההתקשרות לפי אותו חוזה מעבר להפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – בטלה."

- (1) במקום כותרת השוליים יבוא "חובת הכללת ההוצאות המשפטיות במחיר הדירה";
- (2) במקום סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יבוא:

"(ב) ההוצאות המשפטיות שהמוכר דורש מהקונה להשתתף בהן ייכללו במלואן במחיר הדירה וישולמו למוכר"

ד ב ר י ה ס ב ר

בתקנות. בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה–2014, אשר הותקנו מכוח הסעיף האמור (ק"ת התשע"ה, עמ' 454), נקבע כי מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום הנמוך מבין אלה, לפני הוספת מע"מ: 5,000 שקלים חדשים או סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, כפי שנקבע בחוזה המכר.

מוצע לבטל את ההסדר האמור בסעיף 6ג(ב) ו-(ג) ולקבוע כי ההוצאות המשפטיות בקשר לרישום הזכויות בדירה הנרכשת שותן דורש המוכר מהקונה, ייכללו במלואן במחיר הדירה וישולמו למוכר.

התיקון המוצע בא לתת מענה לשתי מכשלות:

האחת – אף כי עסקינן אך ורק בשכר הטרחה בעד ביצוע פעולות רישום הזכויות, שלגביהן מייצג עורך הדין הן את המוכר והן את הקונה, הציבור הרחב מתקשה ליצור את ההבחנה הזו, ובאופן טבעי נוטה להניח, במקרים רבים, כי אותו עורך דין, אשר לו הוא משלם שכר טרחה, מייצג אותו בקשר לכלל עסקת רכישת הדירה, או כי הוא מייצג את שני הצדדים בקשר לכלל היבטי העסקה. התיקון המוצע ימנע מכשלה זו ויכול אף להוות תמריץ לקוני דירות לדאוג לייצוג משפטי נפרד בעבור עצמם. אינטרס הציבור הוא כי בעסקה כה מהותית יהיה קונה הדירה מיוצג על ידי עורך דין מטעמו.

השנייה – בעסקת רכישת דירה נושא הקונה בעלות כספית גבוהה, בדרך כלל העלות הכספית הגבוהה ביותר בעסקה בודדת שבה יישא במהלך חייו. על כן קיימת חשיבות רבה לכך שהרוכש יקבל תמונה מלאה ומדויקת באשר להיקף המחויבות הכספית שבה הוא נושא בעסקה זו. חיוב בתשלומים בקשר לרכישת הדירה, אשר אינם כלולים במחיר הדירה עצמו, מסבילים את ההתחשבות ומקשים על הרוכש לדעת מהו המחיר הסופי של העסקה כולל כל התוספות הנלוות לה. לפיכך מוצע לכלול את עלויות רישום הזכויות, במחיר הדירה שמוצג לרוכש.

סעיף 4 סעיף 6א לחוק המכר (דירות), קובע כי מוכר לא יהיה רשאי להגביל את זכותם של נציגי הבית המשותף להביא לסיום חוזה ההתקשרות עם המתחזק שבחר בעבורם, למשך תקופה העולה על שלוש שנים מיום תחילת תקופת הניהול והאחזקה. מוצע לקצר את התקופה ולקבוע כי המגבלה כאמור תעמוד על תקופה של שנתיים בלבד. עוד מוצע להגביל בחוזה ההתקשרות הראשון של המוכר עם המתחזק את האפשרות להעלות התשלומים המגיעים למתחזק במהלך תקופת ההתקשרות.

חזוי מכר דירות מכילים בדרך כלל הוראה חוזית המחייבת את קונה הדירה להתקשרויות שיצר המוכר עם נותני שירותי אחזקה שונים לרכוש המשותף. סעיף 6א לחוק המכר מגביל את תקופת ההתקשרות שנקבעה בחוזה של המוכר מול המתחזק, כך שלא תכבול את קוני הדירות להתקשרות עם אותו מתחזק לתקופה העולה על שלוש שנים. בדיוני הצוות הבין-משרדי עלה כי אין מקום לכבול את הדיירים לתקופה של שלוש שנים, למתחזק שכלל לא נבחר על ידם או על דעתם. עם זאת, תקופה של שנה עולה להיות קצרה מדי, באופן שלא יאפשר לבעלי הדירות די זמן להיכרות עם יכולת הביצוע של המתחזק וכן להתארגנות משותפת לקראת בחירת חברת ניהול ותחזוקה חדשה. לפיכך מוצע לקבוע כי המגבלה כאמור תעמוד על תקופה של שנתיים שבהן לא יוכל המתחזק להעלות את שכרו מעבר להפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

סעיף 5 בסעיף 6ג(ג) לחוק נקבע הסדר ולפיו קונה הדירה ישלם את ההוצאות המשפטיות בקשר לרישום הזכויות על פי חוזה המכר, ישירות לעורך הדין המייצג לענין זה הן את המוכר והן את הקונה, לרבות ההוצאות בעד ביצוע הפעולות הקשורות לרישום הזכויות בדירה, רישום בית משותף ורישום זכויות הקונה לפי חוזה המכר. על פי הקבוע בסעיף 6ג(ב) לחוק, סכום ההשתתפות בהוצאות המשפטיות שאותו רשאי המוכר לדרוש מהקונה לא יעלה על הסכום או השיעור שקבע השר

6. בסעיף 7א לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), בסופו יבוא "ואולם על הוראות סעיף 7א אין להתנות". תיקון סעיף 7א
7. בסעיף 10 לחוק העיקרי, במקום "6 או 6ג(ב)" יבוא "או 6". תיקון סעיף 10
8. (א) הוראות חוק זה יחולו על חוזה למכירת דירה שנכרת אחרי תחילתו. תחולה
- (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) –

(1) הוראות סעיף 7א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 2 לחוק זה, יחולו על התחייבות כאמור באותו סעיף שניתנה בידי המוכר ביום תחילתו של חוק זה או לאחריו;

(2) הוראות סעיף 7א(ב) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 2 לחוק זה, יחולו גם על חוזה למכירת דירה שנכרת לפני תחילתו של חוק זה אם במועד האמור ובששת החודשים שלאחר מכן הדירה טרם נמסרה לקונה, ואולם לעניין זה יקראו את הסעיף האמור כך שבמקום "בתקופה שממועד חתימת חוזה המכר עד מסירת הדירה" יבוא "בתקופה שתחילתה שישה חודשים מיום תחילתו של חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו–2016, עד מסירת הדירה".

ד ב ר י ה ס ב ר

(ג) קונה ישלם את ההוצאות המשפטיות ישירות לעורך הדין, ועורך הדין יוציא לקונה חשבונית כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו–1975.

סעיף 6 בהתאם לקבוע בסעיף 7א לחוק, אין להתנות על הוראות החוק, אלא לטובת הקונה. מוצע לקבוע כי על אף הוראה זו לא ניתן להתנות כלל על הוראת סעיף 7א המוצע, כנוסחו בסעיף 2 להצעת החוק. משמעות התיקון המוצע היא כי האיסור למכור דירה לפני שאושרה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר לבניית אותה דירה או לפני שניתנה הקלה הנדרשת לצורך בניית אותה דירה יחול בכל מקרה, בלא קשר לרצון המוכר והקונה.

סעיף 7 מוצע לבטל את תחולת ההוראה העונשית שבסעיף 10 לחוק על הפרת הוראת סעיף 6ג, וזאת לאור התיקון המוצע בסעיף 5 להצעת החוק, לסעיף 6ג האמור, וביטול סעיפים קטנים (ב) ו(ג) שבו.

סעיף 8 מוצע לקבוע כי הוראות החוק המוצע יחולו על חוזה למכירת דירה שנכרת אחרי תחילתו.

עם זאת, במצב שבו נכרת חוזה למכירת דירה לפני יום תחילתו של החוק המוצע והדירה טרם נמסרה לקונה, מוצע לקבוע כי הוראת סעיף 7א(ב) המוצע, כנוסחו בסעיף 2 להצעת החוק, שעניינה חובת המוכר למסור לקונה הודעה על שינויים שחלו או עשויים לחול במצב התכנוני של הדירה, בתקופה שלאחר חתימת החוזה ועד למסירת הדירה, תחול בשינוי הקבוע בסעיף המוצע, כך שהחובה תחול על המוכר ביחס לשינויים התכנוניים שחלו מיום שחלפו שישה חודשים ממועד תחילתו של החוק המוצע ועד למסירת הדירה.

עוד מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 7א המוצע, כנוסחו בסעיף 2 להצעת החוק, שעניינן הגבלת הסכום שרשאי מוכר לדרוש אם לא נחתם הסכם מכר בין הצדדים לאחר שניתנה התחייבות מצד המוכר כלפי מי שמבקש להיות קונה, לשמור לו, לתקופה מסוימת, את הזכות לרכוש דירה מסוימת, יחולו על התחייבות כאמור שניתנה בידי המוכר ביום תחילתו של החוק המוצע או לאחריו.

יצוין כי סכום ההשתתפות בהוצאות המשפטיות הקבוע בחוק הקיים אינו מתיימר בהכרח למצות את מלוא עלות השירותים המשפטיים הקשורים ברישום הזכויות וממילא יתרת העלות מגולמת במחיר הדירה, כפי שמגולמות במחיר הדירה כלל הוצאותיו של המוכר לבעלי מקצוע הנותנים שירותים במסגרת הפרויקט, כגון אדריכל, מודד וכיוצא בזה. על כן, אין כל הצדקה להציג אותו בנפרד ממחיר העסקה. ויובהר כי כבר היום, בהתאם להוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א–1981, החלות על מכר דירה ממי שעוסק בכך על דרך העיסוק, קבועה חובה להציג לצרכן את המחיר הכולל של העסקה, שהוא מחיר הכולל את כל סך התשלומים עבור הנכס, לרבות תשלומים הנלווים לרכישה שהצרכן אינו רשאי לוותר עליהם.

וזה נוסח סעיפים קטנים (ב) ו(ג) של סעיף 6ג לחוק שמוצע לבטלם:

"הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן

36. ...

(ב) (1) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת (בסעיף זה – הסכום המרבי), ורשאי הוא לקבוע כאמור סכומים מרביים שונים לדירות מסוגים שונים לפי אמות מידה שקבע, וכן כי הוראות סעיף זה לא יחולו על דירות מסוג מסוים או על דירות שמחירן עולה על המחיר שקבע;

(2) על אף האמור בפסקה (1), הסכום המרבי של הוצאות משפטיות לעניין רישום וניהול רשימה של בעלי זכויות ורישום הזכויות על פי חוזה המכר, מעיל המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הסכום לפי חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו–1996, לעניין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין.

הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 8 והוראת שעה), התשע"ו-2016

1. תיקון סעיף 1 בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –
- (1) בהגדרה "דירה", בסופה יבוא "לרבות חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים להם כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969²;
- (2) בהגדרה "הלוואה לרכישת דירה", במקום "שתאגיד בנקאי או תאגיד אחר" יבוא "שתאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר";
- (3) אחרי ההגדרה "הלוואה לרכישת דירה" יבוא:
- "חוק הפיקוח על הביטוח" – חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981³;
- (4) בהגדרה "ליווי פיננסי", אחרי "תאגיד בנקאי" יבוא "או על ידי מבטח" ואחרי "התאגיד הבנקאי" יבוא "או המבטח";
- (5) אחרי ההגדרה "ליווי פיננסי" יבוא:
- "מבטח" – כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;
- (6) בהגדרה "המפקח" ו"הוראות ניהול בנקאי תקין", במקום "המפקח" יבוא "המפקח על הבנקים";
- (7) אחרי ההגדרה "המפקח" ו"הוראות ניהול בנקאי תקין" יבוא:
- "המפקח על הביטוח" – המפקח על הביטוח כמשמעותו בסעיף 2 לחוק הפיקוח על הביטוח;

ד ב ר י ה ס ב ר

שר הבינוי והשיכון, בתיאום עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן, לבחון ביצוע תיקונים בחקיקה בתחום זה ובכלל זה בחוק הבטחת השקעות.

בהתאם להחלטת הממשלה הוקם צוות בין-משרדי אשר כלל נציגים של משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, משרד המשפטים והרשות להגנת הצרכן והסחר ההוגן וכן זומנו אליו נציגי הרשות להגבלים עסקיים (להלן – הצוות הבין-משרדי).

התיקונים המוצעים בהצעת החוק מתבססים בחלקם על עבודת הצוות האמור, ומטרתם לתקן את חוק הבטחת השקעות כדי להבטיח שההסדרים הקיימים בו יגנו בצורה מספקת על קוני הדירות.

סעיף 1 מוצע לתקן כמה הגדרות בחוק וכן להגדיר מונחים שונים נוספים המשמשים בהצעת החוק. בין השאר מוצע להגדיר "דירה" בדומה להגדרה המוצעת בהצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו-2016, המתפרסמת בחוברת זו, כך שיובהר כי "דירה" לעניין החוק כוללת גם את החלקים המסוימים מהרכוש המשותף הצמודים לה. כמו כן מוצע להבחין בין המפקח על הביטוח

כללי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן – חוק הבטחת השקעות או החוק), הוא חוק צרכני הקובע הסדרים שמטרתם, בין השאר, להגן על הכספים שמשלם קונה של דירה חדשה למוכר הדירה, כדי להבטיח כי במקרה של כישלון העסקה לא ירד כספו של הקונה לטמיון. בבסיס החוק ניצבת ההנחה שיש פערי כוחות משמעותיים בין קונה דירה כאמור לבין מוכר הדירה, המצדיקים להעניק הגנה לקונה.

ההוצאה על רכישת דיור היא המשמעותית ביותר בסל הוצאות משקי הבית ומהווה כ-25% מכלל הוצאות אלה. רוכש דירה ממוצע במדינת ישראל משקיע לצורך רכישת הדירה את עיקר הונו. לרוב מלווה עסקה זו, לצד העמדת ההון העצמי, בלקיחת הלוואה בהיקף משמעותי מבנק מסחרי, כנגד רישום משכנתה על הדירה הנרכשת.

לצורך בחינה רוחבית של ההסדרה החוקית בתחום מכר דירות, תוך התמקדות בהיבטים הצרכניים, הוחלט בהחלטת ממשלה מס' 1204 מיום י"ט באדר א' התשע"ו (28 בפברואר 2016) (להלן – החלטת הממשלה) להטיל על

¹ ס"ח התשל"ה, עמ' 14; התשע"ד, עמ' 60.

² ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

³ ס"ח התשמ"א, עמ' 208.

(8) במקום ההגדרה "תאגיד בנקאי מלווה" יבוא:

"תאגיד מלווה" – תאגיד בנקאי או מבטח, הנותן ליווי פיננסי;

2. בסעיף 2 לחוק העיקרי – תיקון סעיף 2

(1) בפסקה (1), אחרי "המפקח" יבוא "על הבנקים";

(2) בפסקה (2), המילים "כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981" – יימחקו.

3. בסעיף 2א(ב) לחוק העיקרי, אחרי "תאגיד בנקאי" יבוא "או מבטח". תיקון סעיף 1א2

4. בסעיף 2ג לחוק העיקרי – תיקון סעיף 2ג

(1) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) בסעיף זה –

"תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;

"מבטח" – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה";

(2) בסעיף קטן (ב) –

(א) בפסקה (1), במקום הסיפה החל במילים "אם הערבות הבנקאית" יבוא "אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה";

(ב) בפסקה (2), במקום "כאמור בפסקה (2) להגדרה "תאגיד בנקאי" יבוא "שאינו תאגיד מלווה";

(ג) בפסקה (3), בסופה יבוא "שאינו תאגיד מלווה".

5. בסעיף 3ב לחוק העיקרי – תיקון סעיף 3ב

(1) בסעיף קטן (א), במקום "תאגיד בנקאי מלווה" יבוא "תאגיד מלווה";

ד ב ר י ה ס ב ר

רוכשי דירות) (תיקון מס' 4), התשס"ח-2008 (ס"ח התשס"ח, עמ' 418) (להלן – תיקון מס' 4), חל הסדר דומה על שני סוגי הגופים הנותנים בטוחה פיננסית – תאגיד בנקאי וחברת ביטוח. במסגרת תיקון מס' 4 נקבע ההסדר שבסעיף 3ב לחוק ביחס לתאגידים בנקאיים בלבד, במקרה שבו הם מעניקים ליווי פיננסי למוכר במסגרת פרויקט הבנייה. הסדר זה לא הוחל על חברות ביטוח.

מכיוון שכיום פועלות גם חברות הביטוח בתחום האשראי לבנייה ונותנות ליווי פיננסי למוכר, מוצע להרחיב את תחולת ההסדרים בחוק לעניין ליווי פיננסי, ובכלל זה את ההסדר שבסעיף 3ב לחוק, כך שיחולו גם לגבי חברות הביטוח, וזאת במטרה להחיל את ההגנה הרחבה הניתנת לקוני הדירות במקרה של ליווי פיננסי גם על מקרים שבהם ליווי זה ניתן על ידי מבטח.

על פי המוצע יורחב ההסדר שבסעיף 3ב לחוק כך שיחול גם על מבטח הנותן ליווי פיננסי (סעיף 5 להצעת החוק).

והמפקח על הבנקים, בשל הסמכויות הניתנות לכל אחד מהם לפי הצעת החוק, ולהבהיר כי "ליווי פיננסי" יכול שיינתן בידי "תאגיד מלווה" שהוא תאגיד בנקאי או מבטח, כפי שיפורט בהמשך.

סעיפים
2 עד 5, 7 החלים על תאגידים בנקאיים המעניקים ליווי פיננסי למוכרי דירות, אשר מטרתם להבטיח את כספו של קונה הדירה. ההסדר העיקרי מעוגן בסעיף 3ב לחוק ולפיו כל תשלום יבוצע רק באמצעות שובר תשלום המונפק בידי הבנק המלווה. התשלום המבוצע באמצעות שוברי התשלום הוא לחשבון הליווי בלבד. בנוסף, החוק מטיל על הבנק המלווה חבות להמציא בטוחה לקונה בעבור כל תשלום ששולם באופן זה או לוודא כי ניתנה לטובת הקונה בטוחה אחרת לפי החוק.

בהתאם לסעיף 2 לחוק, נוסף על הערבות הבנקאית יש בטוחה פיננסית נוספת שאותה רשאי המוכר לתת לקונה הדירה והיא פוליסת ביטוח לפי פסקה (2) לסעיף האמור. עד כניסתו לתוקף של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "התאגיד הבנקאי המלווה" יבוא "התאגיד המלווה" ובמקום "כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין" יבוא "כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין – לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע המפקח על הביטוח בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח";

(3) בסעיף קטן (ג), במקום "התאגיד הבנקאי המלווה" יבוא "התאגיד המלווה" ובמקום "כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין" יבוא "כפי שיקבע המפקח על הבנקים או המפקח על הביטוח בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב)";

(4) בסעיף קטן (ד), במקום "לתאגיד הבנקאי המלווה" יבוא "לתאגיד המלווה" ובמקום "ערבות בנקאית לטובת הקונה" יבוא "ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1) או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), לטובת הקונה";

(5) בסעיף קטן (ה), במקום "תאגיד בנקאי מלווה" יבוא "תאגיד מלווה", אחרי "ערבות בנקאית" יבוא "או פוליסת ביטוח" ואחרי "מאחריותו של תאגיד בנקאי" יבוא "או מבטח".

6. בסעיף 3ג לחוק העיקרי, ברישה, במקום "תאגיד בנקאי או תאגיד אחר" יבוא "תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר".

תיקון סעיף 3ג

7. בסעיף 3ד לחוק העיקרי –

תיקון סעיף 3ד

(1) בסעיף קטן (ד), במקום "לבירור המפקח" יבוא "לבירור המפקח על הבנקים";

(2) אחרי סעיף קטן (ד) יבוא:

"(ה) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע למבטח יעבירה לבירור המפקח על הביטוח; המפקח יברר את הפנייה לפי הוראות סעיפים 60 עד 62 לחוק הפיקוח על הביטוח, ואם מצא כי הייתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, למבטח וכן לממונה; המפקח יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא."

8. בסעיף 3ה לחוק העיקרי –

תיקון סעיף 3ה

(1) האמור בו יסומן "א" ובו המילים "סמוך לחתימת חוזה המכר" – יימחקו;

ד ב ר י ה ס ב ר

החובה להודיע לקונה על זכויותיו לפי החוק ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששילם למוכר וכן את החובה לוודא כי ניתנה בטוחה לפי החוק, וזאת בטרם יעביר את כספי ההלוואה למוכר. מוצע להבהיר כי גם מבטח נכלל בין הגופים נותני ההלוואה שעליהם חל סעיף זה (ר' גם תיקון מוצע להגדרה "הלוואה לרכישת דירה", בסעיף 2(2) להצעת החוק). במקביל מוצע לקבוע, בסעיף 13 להצעת החוק, כי על הפרת החובות כאמור בידי מבטח יהיה רשאי המפקח על הביטוח להטיל עיצום כספי בסכום האמור בסעיף 4(ב) לחוק, זאת בשונה מהסמכות הנתונה כיום לממונה לפי החוק, להטיל על מבטח כאמור עיצום כספי בסכום נמוך יותר – לפי סעיף 4(א)3 לחוק.

סעיף 8 סעיף 3ה לחוק קובע כי מוכר ימסור לממונה לפי החוק, סמוך למועד חתימת חוזה המכר, את הפרטים המפורטים בסעיף זה: שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה הניתנת.

מוצע להסמיך את שר הבינוי והשיכון לקבוע בתקנות את מועד מסירת הפרטים, וכן לקבוע פרטים נוספים שעל המוכר למסור לממונה לגבי מכירת הדירה.

במקביל מוצע לתקן הוראות נוספות בחוק (סעיפים 2, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

סעיף 6 סעיף 3ג לחוק מטיל על תאגיד בנקאי או תאגיד אחר שנתן הלוואה לקונה לרכישת דירה את

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) השר יקבע בתקנות את המועד למסירת הפרטים כאמור בסעיף קטן (א),
ורשאי הוא בתקנות כאמור לקבוע פרטים נוספים שעל המוכר למסור לממונה."

9. בסעיף 13 לחוק העיקרי – תיקון סעיף 13

(1) בסעיף קטן (א), במקום "ולמפקח" יבוא "ולמפקח על הבנקים או למפקח על הביטוח, לפי העניין";

(2) בסעיף קטן (ב), אחרי "שאינו תאגיד בנקאי" יבוא "או מבטח" ובמקום "למפקח" יבוא "למפקח על הבנקים ולמפקח על הביטוח".

10. במקום סעיף 33 לחוק העיקרי יבוא: החלפת סעיף 33

33. מצא המפקח על הבנקים או המפקח על הביטוח כי תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שהוא תאגיד מלווה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ב, או שתאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שנתן הלוואה לקונה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין, להורות לתאגיד הבנקאי או למבטח לתקן את ההפרה, וכן רשאי הוא להורות על הדרכים לתיקונה, כפי שימצא לנכון.
"סמכויות המפקח על הבנקים והמפקח על הביטוח לגבי תאגיד בנקאי או מבטח שהפר את חובותיו"

11. בסעיף 33(א) לחוק העיקרי, במקום "שהמפקח העביר אליו" יבוא "שהמפקח על הבנקים או המפקח על הביטוח העבירו אליו". תיקון סעיף 33

12. בסעיף 4(ג)2 לחוק העיקרי, אחרי "ערבות בנקאית" יבוא "או פוליסת ביטוח". תיקון סעיף 4

13. בסעיף 4ב(ב) לחוק העיקרי – תיקון סעיף 34

(1) ברישה, במקום "בידי תאגיד בנקאי יטיל המפקח על התאגיד הבנקאי" יבוא "בידי תאגיד בנקאי או מבטח, יטיל המפקח על הבנקים או המפקח על הביטוח, על התאגיד הבנקאי או המבטח, הכל לפי העניין";

(2) בפסקה (2), אחרי "ערבות בנקאית" יבוא "או פוליסת ביטוח".

14. בסעיף 4ד לחוק העיקרי – תיקון סעיף 4ד

(1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא "או מבטח";

(2) האמור בו יסומן "(א)" ובו, אחרי "למפקח" יבוא "על הבנקים";

(3) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) הוראות סעיפים 14 עד 14ג יחולו על מבטח בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות למפקח על הביטוח, ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 92ב לחוק הפיקוח על הביטוח."

15. בתוספת לחוק העיקרי, בפסקה 3, במקום "(לעניין תאגיד בנקאי מלווה)" יבוא "(לעניין תאגיד מלווה)" ובמקום "(לעניין תאגיד בנקאי שאינו תאגיד מלווה או מבטח)" יבוא "(לעניין תאגיד בנקאי או מבטח שאינו תאגיד מלווה)"; תיקון התוספת

16. בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה (להלן – יום התחילה) עד תום חמש שנים מהיום האמור יקראו את החוק העיקרי כך: הוראת שעה

ד ב ר י ה ס ב ר

ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, חייב להעניק בטוחה זו בשל כל סכום ששילם הקונה בעבור הדירה, לרבות בשל רכיב המע"מ המהווה חלק ממחיר הדירה והנכלל באתו

על פי חוק הבטחת השקעות, בנוסחו היום, מוכר אשר בוחר להבטיח את כספי הקונה בהתאם להוראות סעיף 1(2) או (2) לחוק, קרי – בדרך של מתן

(1) סעיף 2 לחוק העיקרי ייקרא כאילו –

(א) בפסקה (1), אחרי "על חשבון המחיר" בא "למעט רכיב המע"מ הנכלל בכספים אלה";

(ב) בפסקה (2), במקום "להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1)" בא "להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1)";

(ג) בפסקה (3), במקום "להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1)" בא "להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1)";

(2) אחרי סעיף 3 לחוק העיקרי יקראו כאילו בא:

1.ג3. נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף (1)2 או (2), תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לענין זה, "רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

"שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ"

2.ג3. (א) בסעיף זה –

השבת סכום בגובה רכיב המע"מ עם מימוש בטוחה

"בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף (1)2 או (2);

"רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 1.ג3;

"הקרן" – הקרן שהוקמה לפי סעיף קטן (ג).

ד ב ר י ה ס ב ר

בסעיף 16(1) להצעת החוק מוצע לקבוע כי הבטוחה שיינתן המוכר לקונה לפי סעיף (1)2 או (2) לחוק (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח) תינתן בשל הכספים שאותם שילם הקונה, בלא רכיב המע"מ הנכלל במסגרת כספים אלה. יובהר כי ההוראה המוצעת אין בה כדי לגרוע מהוראת הרישה של סעיף 2 לחוק, שלפיה הדרישה לבטוחה לפי הסעיף האמור חלה בכל מקרה שבו מקבל המוכר מהקונה על חשבון מחיר הדירה תשלום העולה על 7% ממחיר הדירה המלא. מחיר הדירה המלא לענין זה כן כולל את רכיב המע"מ.

במקביל מוצע, בסעיף 16(2) להצעת החוק (בסעיף 2.ג3 המוצע), להקים קרן ממשלתית במשרד האוצר אשר תבטיח את החזר הסכומים שאותם שילם הקונה בעבור הדירה בגובה רכיב המע"מ, וזאת בנסיבות של מימוש הבטוחה לפי החוק. על פי המוצע החזרת הסכומים בגובה רכיב המע"מ מאת הקרן לקונה, תיעשה עם מימוש הבטוחה, באמצעות הבנק או המבטח שנתן את הבטוחה, ובלוחות הזמנים הקבועים בסעיף המוצע.

מכיוון שהחזר רכיב המע"מ לקונה מוטל על המדינה, המנגנון המוצע ישיג את המטרות האמורות לעיל בלי

סכום. ואולם ככל שתבוטל העסקה בשל התקיימות אחת הנסיבות המנויות בסעיף (1)2 לחוק (המוחלות גם בסעיף (2) לחוק), תחזיר רשות המסים את כספי המע"מ ששולמו, ומכאן שרכיב זה "מבוטח" מעצם טיבו ואין צורך בבטוחות נוספות הקבועות בחוק בנוגע לרכיב זה.

בצד ההגנה שמעניקות בטוחות אלה (ערבות בנקאית ופוליסת ביטוח) לכספי הקונה, יוצרות הבטוחות נטל פיננסי ועסקי, הן מבחינת מוכר הדירה – בהתנהלותו העסקית ובמחויבויותיו כלפי הבנק או המבטח נתן הבטוחה, והן מבחינת נתן הבטוחה – בין השאר בכל הקשור למגבלות הרגולטוריות החלות עליו לרבות לענין היקפי האשראי שניתן לתת בענף הבנייה. בנוסף, עמלות הנפקת הבטוחה מושפעות גם הן מהיקף הבטוחה והן מגולמות במחיר הדירה כחלק מעלויות העסקה בכללותה.

כדי לצמצם את הנטל הפיננסי והעסקי האמור ובמטרה לצמצם במידת מה את העלויות הכרוכות בהנפקת הבטוחה, וזאת בלי לפגוע במידת ההגנה הניתנת לכספי הקונה, מוצע לקבוע הוראת שעה לתקופה של חמש שנים, שבמסגרתה ייקרא חוק הבטחת השקעות בשינויים כדלקמן:

⁴ ס"ח התשל"ו, עמ' 52.

(ב) מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 2(1) או (2), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ ביחס לכל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בהתאם להוראות אלה:

(1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משני ימי עסקים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ;

(2) בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יועבר הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח;

(3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה.

(ג) החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים, עם מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות.

(ד) החשב הכללי, בהסכמת המפקח על הבנקים והמפקח על הביטוח, יתקין את תקנון הקרן; בתקנון כאמור ייקבע, בין השאר, הוראות בדבר פעולות הקרן, נוהלי הגשת בקשות לקרן והטיפול בהן וסדרי עבודתה; תקנון הקרן יפורסם באתר האינטרנט של משרד האוצר

17. (א) חוק זה יחול לגבי דירה שחווה המכר לגביה נכרת ביום התחילה או לאחריו. תחילה
(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) –

(1) הוראות סעיף 3ב לחוק העיקרי, בנוסחן בסעיף 5 לחוק זה, יחולו לגבי פרויקט בנייה שהסכם הליווי הפיננסי לגביו נכרת ביום התחילה או לאחריו;

ד ב ר י ה ס ב ר

כספיות וכלכליות משמעותיות, במהלך תקופה מוגבלת זו. עם זאת, לאור מהות ההסדר והצורך להטמיע את הפעלתו הן בקרב הגופים המעורבים בכך – משרד האוצר, התאגידים הבנקאיים, המבטחים ומוכרי הדירות – והן בקרב הציבור הרחב, מוצע כי תקופת הוראת השעה תהיה תקופה משמעותית של כמה שנים.

סעיף 17 מוצע לקבוע כי הוראות החוק המוצע יחולו על חוזה למכירת דירה שנכרת אחרי תחילתו. עם זאת, מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 3ב לחוק, בנוסחו בסעיף 5 להצעת החוק, שעניינן החלת ההסדר לעניין ליווי פיננסי החל על תאגידים בנקאיים גם על מבטחים, יחולו רק לגבי פרויקט בנייה שהסכם הליווי הפיננסי לגביו נכרת ביום התחילה או לאחריו. בהתאם להוראה זו, ההסדר שבסעיף 3ב לחוק, בנוסחו המוצע, לא יחול ביחס לדירה בפרויקט בנייה שהסכם הליווי הפיננסי לגביו נכרת עם המבטח לפני תחילתו של החוק המוצע, וזאת גם אם חווה

לפוגע בהגנה הניתנת לפי החוק לשאר הכספים ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה.

עוד מוצע לקבוע, בסעיף 2(1)2 להצעת החוק (בסעיף 13ג המוצע), כי במקביל לחובת המדינה להשיב את הכספים בגובה רכיב המע"מ לקונה, תהיה זכותו של המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ במקרה של מימוש הבטוחה בנסיבות המנויות בחוק, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה. הוראה זו באה להבטיח כי במקביל לחובת המדינה להשיב לקונה את רכיב המע"מ, תהיה למדינה הזכות להיפרע מהחזרי המע"מ שלהם זכאי המוכר בגין ביטול העסקה, באמצעות יצירת שעבוד ראשון ביחס לאותם החזרים. מנגנון זה יצמצם את החשיפה התקציבית של המדינה, הנובעת מחבותה להשיב לקונה את רכיב המע"מ.

כאמור לעיל, מוצע כי התיקונים לחוק שבסעיף 16 להצעת החוק ייקבעו כהוראת שעה לחמש שנים, כדי לבחון את השפעתו של ההסדר המוצע, שלו השלכות

(2) הוראות סעיף 16 לחוק זה יחולו לגבי פרויקט בנייה שחוזי המכר לגבי כל הדירות הכלולות בו נכרתו במועד הקובע או לאחריו; לענין זה, "המועד הקובע" – 30 ימים ממועד פרסום הודעה ברשומות בדבר הקמת הקרן, כאמור בסעיף 2ג3 (ג) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 16 לחוק זה.

ד ב ר י ה ס ב ר

את החזר הסכומים שאותם שילם הקונה בעבור רכישת הדירה בגובה רכיב המע"מ, וזאת בנסיבות של מימוש הבטוחה לפי החוק, יחולו לגבי פרויקט בנייה שחוזי המכר לגבי כל הדירות הכלולות בו נכרתו לאחר תום 30 ימים ממועד פרסום הודעה ברשומות בדבר הקמת הקרן. הוראה זו באה להבטיח כי הסדר זה, המחיל שינוי מהותי בכל הקשור להיקף הבטוחה הפיננסית ולאופן מימוש רכיב המע"מ שאותו שילם הקונה למוכר, יחול ביחס לפרויקט בנייה בשלמותו ולא יתאפשר מצב שבו על מכירת דירות באותו פרויקט יחולו הסדרים שונים בנושא זה. בנוסף, הוראה זו באה להבטיח כי ההיערכות הממשלתית בכל הקשור לקרן במשרד האוצר תושלם בטרם יחל היישום של הסדר זה.

המכר לגבי אותה דירה נכרת לאחר יום התחילה האמור במקרה שכבר נכרת הסכם ליווי פיננסי לפני תחילתו של החוק המוצע, הסדר הליווי שנקבע בין המבטח אשר נותן את הליווי הפיננסי לפרויקט לבין המוכר אינו תואם בהכרח את ההסדר המוצע לפי החוק ואין הצדקה להחילו בדיעבד. יתרה מכך, במקרים רבים שבהם נכרתו הסכמי ליווי פיננסי בין מבטחים לבין המוכרים טרם תחילת התיקון המוצע, אף החלה מכירת דירות באותו פרויקט, ורצוי להימנע ממצב שבו על דירות באותו פרויקט יחולו הסדרים שונים.

עוד מוצע לקבוע כי הוראות סעיפים 2, 1ג3 ו-2ג3 לחוק העיקרי, כנוסחם בסעיף 16 להצעת החוק, שעניינן הבטחת כספי הקונה בדרך של מתן ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, בלא רכיב המע"מ הנכלל במסגרת כספים אלה, והקמת קרן ממשלתית במשרד האוצר אשר תבטיח

