



הצעת צו - הערת אזהרה כבטוחה להשקעה של רוכשי דירות (תיקון)

ביום 7.2.18 תוקן הצו בדבר ניהול המועצות המקומיות, כך שהמכשיר של הערת אזהרה ישמש כבטוחה לפי החוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשלי"ה-1974. עם זאת, נוסח התיקון מגביל את השימוש בהערת אזהרה כבטוחה לפי חוק המכר רק מהשלב שבו הושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה. תיקון זה מאפשר ביצוע פרויקטים עם ליווי בנקאי כאשר בתחילה ניתנת בטוחה של ערבות לפי חוק מכר ובהשלמת הבניה ומסירת החזקה ניתן להחליפה בהערת אזהרה. יחד עם זאת, התיקון על פי נוסחו הקיים, שמגביל את המכשיר של הערת אזהרה, כבטוחה לפי חוק מכר, רק לשלב שבו נסתיימה הבניה, אינו מאפשר להשתמש במכשיר זה כבטוחה מלכתחילה במקרים בהם הפרויקט מבוצע ללא ליווי בנקאי. מאחר שלא כל פרויקט בנייה מתאים לליווי בנקאי (לנוכח היבטים של כדאיות כלכלית, אשראי זמין של הבנקים, ומדיניות של הבנקים היכן לבצע ליווי בנקאי) התיקון אינו מאפשר מתן בטוחה לפי חוק מכר בפרויקטים ללא ליווי בנקאי, דבר שיוצר בעיה משמעותית בביצוע פרויקטים אלו. התיקון המוצע יאפשר שימוש בהערת אזהרה כבטוחה לפי חוק מכר, לא רק לפרויקטים עם ליווי בנקאי אלא גם לפרויקטים ללא ליווי בנקאי. יצוין כי גם החוק הישראלי מאפשר שימוש בהערת אזהרה לפרויקטים עם ליווי בנקאי ובלי ליווי בנקאי.

בברכה,

ד"ר חגי ויניצקי

ראש מכון בגין למשפט וציונות

הצעת צו¹

צו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892), תשמ"א – 1981
תקנון המועצות המקומיות (תיקון מס' ____) (יהודה והשומרון), תשע"ח-2018

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892), תשמ"א – 1981, ויתר סמכויותיי לפי כל דין ותחיקת ביטחון, הנני מצווה בזה לאמור:

1. תיקון נספח מס' 10 – דיני צרכנות, תעשייה ומסחר, סעיף 3 (ג'1):
 (א) סעיף קטן (1), יימחקו המילים "ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה בה החזקה לקונה".

דברי הסבר להצעת הצו

ביום 7.2.18 תוקן הצו הנ"ל לנוכח הוצאת הצו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) (יהודה והשומרון) (מס' 1795) התשע"ח – 2018 (שהוצא באותו המועד), כך שהמכשיר של הערת אזהרה ישמש כבטוחה לפי החוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. עם זאת, נוסח התיקון מגביל את השימוש בהערת אזהרה כבטוחה לפי חוק המכר רק מהשלב שבו הושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה. תיקון זה מאפשר ביצוע פרויקטים עם ליווי בנקאי כאשר בתחילה ניתנת בטוחה של ערבות לפי חוק מכר ובהשלמת הבניה ומסירת החזקה ניתן להחליפה בהערת אזהרה. יחד עם זאת, התיקון על פי נוסחו הקיים, שמגביל את המכשיר של הערת אזהרה, כבטוחה לפי חוק מכר, רק לשלב שבו נסתיימה הבניה, אינו מאפשר להשתמש במכשיר זה כבטוחה מלכתחילה במקרים בהם הפרויקט מבוצע ללא ליווי בנקאי. מאחר שלא כל פרויקט בנייה מתאים לליווי בנקאי (לנוכח היבטים של כדאיות כלכלית, אשראי זמין של הבנקים, ומדיניות של הבנקים היכן לבצע ליווי בנקאי) התיקון אינו מאפשר מתן בטוחה לפי חוק מכר בפרויקטים ללא ליווי בנקאי, דבר שיוצר בעיה משמעותית בביצוע פרויקטים אלו. התיקון המוצע יאפשר שימוש בהערת אזהרה כבטוחה לפי חוק מכר, לא רק לפרויקטים עם ליווי בנקאי אלא גם לפרויקטים ללא ליווי בנקאי. יצוין כי גם החוק הישראלי מאפשר שימוש בהערת אזהרה לפרויקטים עם ליווי בנקאי ובלי ליווי בנקאי.

¹ ד"ר חגי ויינצקי, ראש מכון בגין למשפט וציונות והמרכז האקדמי שערי מדע ומשפט.