

# 1 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

## 1. הגדרות

[תיקונים: התשל"ו, התשס"ח, התשס"ח (מס' 2), התשע"ז]

בחוק זה -

"דירה" - חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר לרבות חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים להם כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"הלוואה לרכישת דירה" - הלוואה שתאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושלהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;

"חוק הפיקוח על הביטוח" - חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981;

"ליווי פיננסי" - מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי או על ידי מבטח במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי או המבטח;

"מבטח" - כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;

"מכירה" - לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;

"מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;

"מחיר הדירה" - כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה;

"ממונה" - מי שמונה לפי הוראות סעיף 3ד כממונה לעניין חוק זה;

"הממונה על שוק ההון" - הממונה כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;

"המפקח על הבנקים", ו"הוראות ניהול בנקאי תקין" - כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן - פקודת הבנקאות);

"מימון לפרויקט בנייה" - שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן - חשבון הליווי);

"פרויקט בנייה" - בנייה של דירה או של בניין על ידי מוכר;

"תאגיד בנקאי" - כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;

"תאגיד מלווה" - תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, הנותן ליווי פיננסי;

"השר" - שר הבינוי והשיכון.

## 2. הבטחת כספי הקונה

[תיקונים: התשל"ו, התשס"ח, התשע"ז, התשע"ז]

לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששלם לו הקונה על חשבון המחיר

למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למיני כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח שאישר לענין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

## 2א. החלפת ערובה

*(תיקונים: התשל"ו, התשס"ח (מס' 2))*

מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

## 2א1. חובת יידוע בכתב

*(תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)*

(א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.  
(ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

## 2ב. הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל

*(תיקונים: התשל"ו, התשמ"א, התשס"ט)*

(א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א) בין יום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן התשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חוייבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

## ג2 הודעה בדבר מחיקת רישום שיעבוד

(תיקונים: התשע"ד, התשע"ז)

(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.

(ב) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי העניין, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי או המבטח לא ימומשו מתוך הדירה ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה - ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30 ימים מאחד מאלה:

(1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוברים אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה;

(2) ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי שאינו תאגיד מלווה;

(3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח שאינו תאגיד מלווה.

(ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו; עם פנייתו לתאגיד הבנקאי או למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הבנקאי או המבטח יעבירה לקונה.

## 3. סייג לתשלומים

[תיקון התשס"ח (מס' 2)]

על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2).

## א3. תשלום הוצאות על ידי המוכר

(תיקון התש"ס)

(א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן - ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוצאות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נתן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

## 1א3. הפרשי הצמדה

[תיקון התשס"ח (מס' 2)]

כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או 2(2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1).

### 3ב. ליווי פיננסי לפרויקט בנייה

*(תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)*

(א) תאגיד מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.  
(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד המלווה לבין המוכר יכולול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין - לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח - לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח.

(ג) התאגיד המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).

(ד) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד המלווה להמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1) או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), לטובת הקונה.

(ה) תאגיד מלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 הנכלל בכספים אלה בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי או מבטח לפי כל דין.

### 3ג. חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה

*(תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)*

נתן תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא -

- (1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;
- (2) להעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

### 1ג3. שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ

*(תיקון התשע"ז)*

נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף 2(1) או 2(2), תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לעניין 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.

### 2ג3. השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה

*(תיקון התשע"ז)*

(א) בסעיף זה -

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

"רכיב המע"מ" - כהגדרתו בסעיף 1ג3;

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

(ב) מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 2(1) או 2(2), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 1א3 על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או 2(2), בהתאם להוראות אלה:

(1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משבעה ימים 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, בעת מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות.

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

### 3ד. מינוי הממונה, ניהול רישום ובירור פניות ציבור

(תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

(א) השר ימנה ממונה מבין עובדי משרדו, לעניין דירות שהוראות חוק זה חלות על מכירתן.

(ב) הממונה ינהל רישום שיפורטו בו שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

(ג) (1) בכפוף להוראות סעיף קטן (ד), הממונה יברר פניות ציבור לעניין חוק זה, לרבות לעניין הפרת הוראות החוק על ידי מוכר.

(2) מצא הממונה שפניית ציבור היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולמוכר; הממונה יפרט בהודעתו את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא (להלן - ממצאי הבירור).

(3) מצא הממונה שפניית ציבור לא היתה מוצדקת או שאין היא ראויה לבירור, יודיע על כך לפונה.

(4) החלטותיו של הממונה בבירור פניית ציבור וממצאי הבירור -

(א) לא יהיה בהם כדי להעניק לפונה או לאדם אחר זכות או סעד בבית משפט או בבית דין שלא היו לו לפני כן;

(ב) לא יהיה בהם כדי למנוע מהפונה או מאדם אחר להשתמש בזכות אחרת או לבקש סעד אחר שהוא זכאי להם, ואולם אם נקבע לכך מועד בחיקוק, לא יוארך המועד על ידי הגשת הפנייה לממונה או בירורה.

(ד) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע לתאגיד בנקאי יעבירה לבירור המפקח על הבנקים; המפקח יברר את הפנייה לפי הוראות סעיף 16 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, לתאגיד הבנקאי וכן לממונה; על אף הוראות הסעיף האמור, המפקח יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

(ה) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע למבטח יעבירה לבירור הממונה על שוק ההון; הממונה על שוק ההון יברר את

הפנייה לפי הוראות סעיפים 60 עד 62 לחוק הפיקוח על הביטוח, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, למבטח וכן לממונה; הממונה על שוק ההון יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הביורור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

### 3. חובת דיווח של מוכר לממונה

(תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

(א) מוכר ימסור לממונה, את הפרטים האלה לגבי מכירה של כל דירה בפרויקט בנייה שלו: שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.  
(ב) השר יקבע בתקנות את המועד למסירת הפרטים כאמור בסעיף קטן (א), ורשאי הוא בתקנות כאמור לקבוע פרטים נוספים שעל המוכר למסור לממונה.

### 3.1 סמכויות פיקוח

(תיקון התשס"ח)

לצורך מילוי תפקידיו, רשאי הממונה -

(1) לדרוש מכל אדם או גוף הנוגע בדבר למסור לו ידיעות ומסמכים המתייחסים למכירה של דירות על פי חוק

זה;

(2) להיכנס למקום המשמש מוכר ולבצע ביקורת על קיום הוראות לפי חוק זה, ובלבד שלא ייכנס למקום

המשמש למגורים בלבד אלא על פי צו של בית משפט.

### 3.2 סמכויות הממונה לגבי מוכר או תאגיד מפר

(תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

(א) מצא הממונה כי מוכר הפר את חובתו להבטיח את כספי הקונים כנדרש לפי חוק זה, יתריע על כך בכתב לפני המוכר, ויודיע על כך לקונה ולמפקח על הבנקים או לממונה על שוק ההון, לפי העניין.

(ב) מצא הממונה כי תאגיד שאינו תאגיד בנקאי או מבטח שנתן הלוואה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, יהיו נתונות לו הסמכויות הנתונות למפקח על הבנקים ולממונה על שוק ההון לפי סעיף 3ח.

### 3.3 סמכויות המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון לגבי תאגיד בנקאי או מבטח שהפר את חובותיו

(תיקון התשע"ז)

מצא המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון 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.

### 3.4 דיווח שנתי מטעם הממונה

(תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

(א) הממונה יגיש לשר ולוועדת הכספים של הכנסת, אחת לשנה, דין וחשבון על פעולותיו, על ביצוע הוראות לפי חוק זה וכן דיווח על ממצאי הביורור, לרבות על ממצאי הביורור שהמפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון העביר אליו; בדין וחשבון יפורטו גם שמות מוכרים שהפרו הוראות לפי חוק זה.

(ב) בלי לגרוע מהוראות כל דין, דין וחשבון כאמור בסעיף קטן (א) יהיה פתוח לעיון הציבור במשרדי הממונה או בכל דרך

**(תיקונים: התשס"ח, התשס"ח (מס' 2), התשע"ז)**

(א) העושה אחת מאלה, דינו קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן - חוק העונשין):

(1) לא יידע את הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששילם, בניגוד להוראות סעיף 1א2;

(א1) קיבל מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 3;

(2) לא דיווח לממונה על פרטי עסקאות מכר, בניגוד להוראות סעיף 3ה.

(ב) העושה אחת מאלה, דינו - מאסר שנה או כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:

(1) קיבל על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר בלי שהובטחו הכספים בהתאם

להוראות סעיף 2;

(2) לא מסר לקונה את פנקס השוברים או קיבל תשלומים שלא באמצעות פנקס השוברים, בניגוד להוראות

סעיף 3ב(ד).

(ג) העושה אחת מאלה, דינו - כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:

(1) לא הפיק פנקס שוברים או לא הפקיד את התשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד

להוראות סעיף 3ב(ג);

(2) לא המציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח או לא וידא כי ניתנה בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף

3ב(ה);

(3) לא יידע את הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או לא וידא כי ניתנה בטוחה לקונה או

התחייבות בכתב של המוכר, בניגוד להוראות סעיף 3ג.

(ד) הורשע מוכר בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו מהשתתפות במכרזים לפי חוק

חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, שעורכים המדינה או תאגיד ממשלתי כהגדרתו בחוק האמור, לתקופה שלא תעלה על

חמש שנים.

(ה) הורשע מוכר שהוא קבלן לעבודות הנדסה בנאיות, כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-

1969 (בחוק זה - חוק רישום קבלנים), בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו לרישום

בפנקס, ואם נרשם - לבטל את רישומו, הכל לתקופה שיקבע בית המשפט.

4. אחריות נושא משרה בתאגיד

**(תיקון התשס"ח)**

(א) נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי סעיף 4(א) או (ב) על ידי התאגיד או עובד

מעובדיו; המפר הוראה זו, דינו - מחצית הקנס כאמור בסעיף 4(א) או (ב), לפי העניין; בסעיף זה, "נושא משרה" - מנהל פעיל

בתאגיד ושותף, למעט שותף מוגבל או פקיד מטעם התאגיד האחראי על התחום שבו בוצעה העבירה.

(ב) הורשע תאגיד בעבירה לפי סעיף 4(א) או (ב), חזקה היא כי נושא משרה בתאגיד הפר את חובתו לפי הסעיף האמור,

אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו.

(א) על הפרת הוראות אלה בידי מוכר או תאגיד יטיל הממונה על המוכר או על התאגיד, לפי העניין, עיצום כספי בהתאם להוראות סעיפים 4ג עד 4ג בסכום המפורט להלן, לפי העניין:

(1) אי-דיווח של המוכר לממונה על מידע לגבי מכירה של דירה, בניגוד להוראות סעיף 3ה - עיצום כספי בסכום של 31,180 שקלים חדשים;

(2) מכירת דירה לקונה על ידי המוכר בלא יידוע בכתב של הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה, בניגוד להוראות סעיף 1א2 - עיצום כספי בסכום של 62,350 שקלים חדשים;

(3) אי יידוע קונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי-יודוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף 3ג - עיצום כספי בסכום של 62,350 שקלים חדשים;

(4) אי-מסירת פנקס שוברים מהמוכר לקונה או קבלת תשלומים בעבור הדירה, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד) - עיצום כספי בסכום של 249,400 שקלים חדשים;

(5) קבלת סכום כסף העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, מהקונה על ידי המוכר, על חשבון מחיר הדירה, בניגוד להוראות סעיף 2 - עיצום כספי בסכום של 498,800 שקלים חדשים.

(ב) על הפרת הוראות אלה בידי תאגיד בנקאי או מבטח, יטיל המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון, על התאגיד הבנקאי או המבטח, הכל לפי העניין עיצום כספי בהתאם להוראות סעיף 4ד בסכום של מיליון שקלים חדשים:

(1) אי-הפקת פנקס שוברי תשלום או אי-הפקדת תשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ג);

(2) אי-הוצאת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח או אי-יודוא של הוצאת בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ה);

(3) אי-יידוע הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי-יודוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף 3ג;

#### 4ג. הודעה על כוונת חיוב בעיצום כספי

##### (תיקון התשס"ח)

היה לממונה יסוד סביר להניח כי מי שחלה עליו חובה לפי הוראת חיקוק המנויה בסעיף 4ב הפר הוראה כאמור (להלן - המפר), רשאי הוא למסור לו הודעה על כוונה להטיל עליו עיצום כספי (בחוק זה - הודעה על כוונת חיוב); בהודעה כאמור יציין הממונה, בין השאר, את אלה:

(1) המעשה המהווה את ההפרה;

(2) שיעור העיצום הכספי והתקופה לתשלום;

(3) זכותו של המפר לטעון את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד;

(4) שיעור התוספת על העיצום הכספי בהפרה נמשכת או חוזרת לפי הוראות סעיף 4ז;

#### 4ד. טיעון בפני הממונה

##### (תיקון התשס"ח)

מפר שנמסרה לו הודעה על כוונת חיוב רשאי לטעון את טענותיו, בכתב, לפני הממונה, לעניין הכוונה להטיל את העיצום הכספי ולעניין שיעורו, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה.

#### 4ה. הודעת חיוב



### (תיקון התשס"ח)

(א) טען מפר את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד, יחליט הממונה, לאחר ששקל את הטענות שנטענו, האם להטיל על המפר עיצום כספי, ורשאי הוא להפחית את סכום העיצום הכספי לפי הוראות סעיף 4ח.

(ב) (1) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור לו דרישה לשלם את העיצום הכספי (להלן - הודעת חיוב); בהודעת החיוב יציין הממונה, בין השאר, את סכום העיצום הכספי המעודכן והתקופה לתשלום.

(2) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) שלא להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור הודעה על כך למפר.

(ג) לא ביקש המפר לטעון את טענותיו לפי הוראות סעיף 4ד, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונת חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כהודעת חיוב שנמסרה למפר במועד האמור.

### 14. סכום מעודכן של העיצום הכספי

#### (תיקונים: התשס"ח, התשע"ד)

(א) העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת הודעת החיוב, ולגבי מפר שלא טען את טענותיו לפני הממונה כאמור בסעיף 4ד - ביום מסירת ההודעה על כוונת החיוב; הוגש ערר על החלטת הממונה לפי סעיף 4ה, וועדת הערר הורתה על עיכוב תשלומו של העיצום הכספי - יהיה העיצום הכספי לפי סכומו המעודכן ביום ההחלטה בערר.

(ב) סכום העיצום הכספי יעודכן ב-1 בינואר בכל שנה (בסעיף קטן זה - יום העדכון), בהתאם לשיעור עליית המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ביום ז' בתשרי התשס"ט (6 באוקטובר 2008); הסכום האמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; לעניין זה, "מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. (ג) הודעה על סכום העיצום הכספי המעודכן לפי סעיף קטן (ב), תפורסם ברשומות.

### 14. הפרה נמשכת והפרה חוזרת

#### (תיקון התשס"ח)

(א) בהפרה נמשכת ייוסף על העיצום הכספי החלק החמישים שלו לכל יום שבו נמשכת ההפרה. (ב) בהפרה חוזרת ייוסף על העיצום הכספי שהיה ניתן להטיל בשלה אילו היתה הפרה ראשונה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" - הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב, בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.

### 14. סכומים מופחחים

#### (תיקון התשס"ח)

(א) הממונה אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בפרק זה, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב). (ב) השר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים שבשלהם יהיה ניתן להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהקבוע בפרק זה, בשיעורים שיקבע.

### 14. המועד לתשלום העיצום הכספי

#### (תיקון התשס"ח)

העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת הודעת החיוב כאמור בסעיף 4ה.

(תיקון התשס"ח)

לא שולם עיצום כספי במועד, ייוספו עליו לתקופת הפיגור הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן - הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלומו.

4.א. גבייה

(תיקון התשס"ח)

עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גביה).

4.ב. שמירת אחריות פלילית

(תיקון התשס"ח)

(א) תשלום עיצום כספי לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4.ב.  
(ב) הוגש נגד מפר כתב אישום בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4.ב, לא יחויב בשלה בתשלום עיצום כספי, ואם שילם - יוחזר לו הסכום ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.

4.ג. ערר

(תיקון התשס"ח)

(א) מי שנמסרה לו הודעת חיוב רשאי לערור לפני ועדת הערר שהוקמה לפי סעיף 10 לחוק רישום קבלנים (בסעיף זה - ועדת הערר); על ערר לפי סעיף זה יחולו ההוראות בדבר סמכויות עזר, סדרי דין וערעור מינהלי לפי החוק האמור.  
(ב) הערר יוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה הודעת החיוב.  
(ג) אין בהגשת ערר כדי לעכב את תשלום העיצום הכספי אלא אם כן הורו הממונה או ועדת הערר אחרת.  
(ד) שולם העיצום הכספי והתקבל הערר, יוחזר העיצום הכספי בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו ועד יום החזרתו.

4.ד. הטלת עיצום כספי על תאגיד בנקאי או מבטח

(תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

(א) הוראות סעיפים 4ג עד 4ד יחולו על תאגיד בנקאי בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות למפקח על הבנקים ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 14טו לפקודת הבנקאות.  
(ב) הוראות סעיפים 4ג עד 4ד יחולו על מבטח בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות לממונה על שוק ההון, ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 92ב לחוק הפיקוח על הביטוח.

5. תחולה

הוראות חוק זה לא יחולו על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.

6. ביצוע ותקנות

[תיקונים: התשל"ו (מס' 2), התשס"ח]

השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו, לרבות תקנות הקובעות דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה לענין סעיפים 2א ו-2ב(1).

## 7. תחילה

תחילתו של חוק זה ביום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975).

### תוספת

(סעיף 2ג)

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;

2. ההחזקה בדירה נמסרה לקונה;

3. מלוא מחיר הדירה שולם למוכר בהתאם לפנקס השוברים (לעניין תאגיד מלווה) או בהתאם לחוזה המכר (לעניין תאגיד בנקאי או מבטח שאינו תאגיד מלווה);

4. כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3), (4) או (5) לחוק, בהתאם לסעיף 2 לחוק, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק.

בכפוף לאמור, אנו מתחייבים לפעול למחיקתו של כל רישום בקשר לתחולת השעבוד על הדירה, לרבות בפנקסי המקרקעין, אצל רשות מקרקעי ישראל או במאגר המשכונות, בתוך זמן סביר לאחר שהדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת ויהיה אפשר לפעול כאמור לגבי הדירה בנפרד משאר המקרקעין; אנו נהיה רשאים לממש את השעבוד מתוך שאר חלקי המקרקעין, למעט הדירה, בכל עת ובלא 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 \_\_\_\_\_

יצחק רבין

אברהם עופר

ראש הממשלה

שר השיכון

אפרים קציר

נשיא המדינה

---

[1] ס"ח 749, התשל"ה (28.11.1974), עמ' 14.

תיקונים: ס"ח 803, התשל"ו (1.4.1976), עמ' 134;

ס"ח 819, התשל"ו (7.7.1976), עמ' 283 [התשל"ו (מס' 2)];

ס"ח 997, התשמ"א (11.1.1981), עמ' 70;

ס"ח 1751, התש"ס (13.8.2000), עמ' 277;

ס"ח 2146, התשס"ח (6.4.2008), עמ' 418. הצ"ח - כנסת 205, התשס"ח, עמ' 170 (ת"ט בס"ח 2162,

התשס"ח, עמ' 618);

ס"ח 2146, התשס"ח (6.4.2008), עמ' 426 [התשס"ח (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 366, התשס"ח, עמ' 406;

ס"ח 2209, התשס"ט (10.8.2009), עמ' 328. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348 ועמ' 514 (ת"ט

בס"ח 2218, התש"ע, עמ' 281);

ס"ח 2416, התשע"ד (2.12.2013), עמ' 60. הצ"ח - כנסת 509, התשע"ג, עמ' 34;  
ס"ח 2582, התשע"ו (21.8.2016), עמ' 1262. הצ"ח - ממשלה 1032, התשע"ו, עמ' 890;  
ס"ח 2620, התשע"ז (30.3.2017), עמ' 528. הצ"ח - ממשלה 1077, התשע"ו, עמ' 1492.  
[2] הסכומים בס"ק 4(א) עודכנו לאחרונה בק"ת 11164, התשפ"ד עמ' 1770, החל ביום 1.1.2024.

//