חוק ערבות למשכנתאות, תשי"ב-1952

משפט פרטי וכלכלה – חיובים – ערבות – מטעם המדינה

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2 | [Go](#Seif0) | פירושים | סעיף 1 |
| 2 | [Go](#Seif1) | הרשאה לערוב | סעיף 2 |
| 2 | [Go](#Seif2) | מלווה מורשה | סעיף 3 |
| 2 | [Go](#Seif3) | תנאים מוקדמים למתן ערבות | סעיף 4 |
| 3 | [Go](#Seif4) | משכנתה ראויה | סעיף 5 |
| 3 | [Go](#Seif5) | שינוי תנאי המילווה | סעיף 6 |
| 3 | [Go](#Seif6) | עמלה | סעיף 7 |
| 3 | [Go](#Seif7) | תשלום הערבות | סעיף 8 |
| 4 | [Go](#Seif8) | העברת המשכנתה לזכות המדינה | סעיף 9 |
| 4 | [Go](#Seif9) | קניית הרכוש הממושכן על ידי שר האוצר | סעיף 10 |
| 4 | [Go](#Seif10) | קרן ביטוח | סעיף 11 |
| 4 | [Go](#Seif11) | מילווה חוץ | סעיף 12 |
| 5 | [Go](#Seif12) | גביה | סעיף 13 |
| 5 | [Go](#Seif13) | פרסום | סעיף 14 |
| 5 | [Go](#Seif14) | תחולת החוק | סעיף 15 |
| 5 | [Go](#Seif15) | ביצוע | סעיף 16 |
| 5 | [Go](#Seif16) | תקנות | סעיף 17 |

חוק ערבות למשכנתאות, תשי"ב-1952[[1]](#footnote-1)\*

1. בחוק זה –

פירושים

"חוב המשכנתה" פירושו - הסכום המגיע למלווה מאת הלווה לפי תנאי המשכנתה, וכולל קרן, ריבית, תשלומי חובה והוצאות ההוצאה לפועל שאושר 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, 1940;

"הוצאה לפועל" פירושו - פעולות משפטיות לפי חוק ההוצאה לפועל העותומני מיום 28 בניסן 1330 (11 במאי 1914), או לפי פקודת העברת קרקעות, או לפי פקודת הבנקים לאשראי, שהמלווה רשאי לנקוט בהן לשם גביית חוב המשכנתה ומכירת הנכסים הממושכנים על פיה;

"מגרש" פירושו - שטח קרקע אשר לגביו ניתנים רשיונות לבניה לפי פקודת בנין ערים, 1936.

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 למילווה לפי חוק זה, אלא אם נוכח כי –

תנאים מוקדמים למתן ערבות

(1) המלווה הוא מלווה מורשה;

(2) המילווה ניתן למימון בית אשר –

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

(2) 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 המילווה 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) המילווה מובטח במשכנתה ראויה כאמור בסעיף 5, ותאריך רישום המשכנתה במשרד ספרי האחוזה (להלן - תאריך המשכנתה) הוא לא יאוחר 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 למילווה 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.

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

משכנתה ראויה

(א) המשכנתה היא משכנתה ראשונה;

(ב) נושא המשכנתה הוא הבית אשר למימון בנייתו ניתן המילווה (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 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.

6. שינו המלווה והלווה את תנאי המילווה 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 הממושכנת להבטחת המילווה - רשאי שר האוצר לחדש את ערבותו למילווה, אם נוכח כי המשכנתה מוסיפה להיות משכנתה ראויה.

שינוי תנאי המילווה

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 מילווה אשר עליה קיימת אותה שעה ערבותו של שר האוצר לפי חוק זה.

עמלה

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).

תשלום הערבות

(ב) במקרים המנויים להלן, לא ישלם שר האוצר על חשבון ריבית ותשלומי חובה יותר מעשרים אחוזים מקרן המילווה המגיע 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 התשלומים 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 הנובעת מהמילווה או המשכנתה.

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.

העברת המשכנתה לזכות המדינה

(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.

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

קניית הרכוש הממושכן על ידי שר האוצר

(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.

קרן ביטוח

(ב) שר האוצר ישתמש בכספי קרן הביטוח כדי לקיים את התחיבויות המדינה, לפי הערבות שניתנה לפי חוק זה. במידה שכספי הביטוח לא יספיקו לקיום התחיבויות 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 המילווים 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 למילווה 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 "מילווה-חוץ" פירושו - מילווה שנתקימו בו תנאים אלה:

מילווה-חוץ

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

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

(3) חוב המשכנתה בה מובטח המילווה, וכל חלק מחוב זה, טעון סילוק במטבע ישראלי, בסכום השווה, במועד הנקבע לפי תנאי המשכנתה, לסכום מסויים במטבע-חוץ.

(ב) שר האוצר מורשה לערוב, בשם מדינת ישראל למילווה-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 למילווה-חוץ שהמדינה תשלם, לפי דרישתו של המלווה, 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 למלווה חלק כל שהוא מחוב המשכנתה, לא יגבה מקבל ההעברה החלקית מפדיון הנכסים הממושכנים את המגיע לו לפי ההעברה, אלא בהסכמתו של המלווה.

(ד) כשיבואו לחשב את כלל סכומי הקרן של המילווים 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), יחולו על גביית כל סכום המגיע למדינת ישראל בקשר לערבות שניתנה לפי חוק זה, כאילו היה אותו סכום מס, כמשמעותו באותה פקודה.

גביה

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.

פרסום

15. הוראות חוק זה באות להוסיף על סמכויות שר האוצר לפי חוק ערבויות מטעם המדינה, תש"י-1950, ולא לגרוע מהן.

תחולת החוק

16. (א) שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה.

ביצוע

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

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

תקנות

(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.

דוד בן-גוריון אליעזר קפלן

ראש הממשלה שר האוצר

יוסף שפרינצק

יושב ראש הכנסת

ממלא מקום נשיא המדינה

1. \* פורסם [ס"ח תשי"ב מס' 91](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-0091.pdf) מיום 14.2.1952 עמ' 114 ([ה"ח תשי"א מס' 73](http://www.nevo.co.il/Law_word/law17/PROP-0073.pdf) עמ' 174). [↑](#footnote-ref-1)