

16 הבטחת השקעות של רוכשי דירות

דר' אליעזר וולף*

1. הרקע לחוק

במקרים רבים, בעיקר ברכישת דירה מיד ראשונה, רוכשים דירה עוד לפני שהיא הושלמה, ולעיתים קרובות אף לפני שהחלה בנייתה. רוכש הדירה מוצא עצמו משלם אחוזים נכבדים ממחיר הדירה לקבלן הבונה ומוכר אותה, עוד לפני השלמתה. רוכש הדירה חותם על חוזה רכישה עם הקבלן המוכר, כאשר הדירה לא רשומה כלל בלשכת רישום המקרקעין, וכל זכויות הרוכש הינן זכויות חוזיות בלבד, להבדיל מזכות חפצית, שהינה זכות במקרקעין עצמם. במקרים האמורים קיימת סכנה ממשית, ואכן היו מקרים כאלה, כאשר הקבלן, מוכר הדירה, נקלע לקשיים כלכליים ומוכרז כפושט רגל. במקרה כזה זכותו של הקונה היא כמו של כל נושה רגיל שאינו מובטח.

רוכש דירה, שהשקיע את מיטב כספו בנכס היקר ביותר שיש לו, עלול למצוא עצמו לפתע במצב בו, אף על פי ששילם סכומים נכבדים לקבלן, יקבל לכל היותר רק חלק קטן מכספו בחזרה. אותו קונה מכר בינתיים את דירתו, את כספי התמורה שקיבל שילם עבור הדירה החדשה, והוא מוצא עצמו בלי דירה וכלי כסף. יש לציין, כי הסכנה מתמשכת למעשה עד למועד, בו תירשם הדירה בפועל על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, כשהיא נקייה משעבודים מעיקולים ומזכויות צד שלישי אחר. אותו מצב בלתי נסבל יכול להיות, גם כאשר בסופו של דבר הדירה הושלמה והחזקה בה נמסרה לקונה, ואז לפתע הקבלן נקלע לקשיים. הרוכש צפוי, אפוא, לכך

* עורך-הדין דר' אליעזר וולף משמש בתפקיד משנה וממלא מקום מנכ"ל בנק טפחות וכיועץ המשפטי של הבנק, מרצה בדיני בנקאות באוניברסיטה העברית.

הבטחת השקעות של רוכשי דירות

שיוצא נגדו פסק דין פינוי, והוא ייאלץ להתחלק עם הנושים הלא מובטחים בחלוקת הדיבידנדים מאותם סכומים, שיישארו בידי הנאמן, או הכונס, או המפרק לאחר תשלומים לבעלי שעבודים.

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, נתן פתרון חלקי לבעיה. סעיף 127 לחוק המקרקעין קובע, שרישום הערת אזהרה בגין עסקה במקרקעין מקנה לזכאי, על-פי ההערה, עדיפות על כל עיקול, על כל צו קבלת נכסים, או על צו פירוק, שנוצרו לאחר רישום הערת האזהרה. רישום הערת אזהרה ניתן לבצע רק בקרקע, שרשומה בפועל בלשכת רישום המקרקעין. רוב רובן של הדירות הנרכש כיום הינו על מקרקעין, השייכים למדינה ואינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין כלל, או שאינם רשומים כחלקות נפרדות.

עוד יצוין, כי במקרה בו תירשם הערת אזהרה על קרקע, בה נעשתה עסקת קומבינציה, כלומר, עסקת אחוזים בין הבעלים של הקרקע ובין הקבלן הבונה על אותה קרקע, ובסופו של דבר התגלע סכסוך בין השותפים לעסקת הקומבינציה, יכולה להיות לכך השפעה גם על תוקפה של הערת האזהרה. קיימת פסיקה ענפה בסוגייה זו, אך לא כאן המקום להרחיב בנושא זה, הדורש התייחסות בנפרד. יש לדעת, כי ישנם מקרים בהם בעלי הקרקע יוכל לדרוש מחיקת הערת האזהרה, שנרשמה לטובת מי שרכש דירה מהקבלן. לכן מומלץ, במיוחד בכל מקרה של עסקת קומבינציה, לקבל ייעוץ מתאים לפני רכישת הדירה.

אף באותם מקרים בהם ניתן לרשום הערת אזהרה, הרישום יעיל רק אם לא נרשמו לפני כן משכנתא או עיקול. ברוב המקרים עוד בטרם מוכר הקבלן דירות הוא משעבד את הקרקע לטובת בנק המממן את רכישת הקרקע או את הבנייה. התוצאה היא, שהמקרים בהם ניתן להשתמש בהערת האזהרה הינם מצומצמים ביותר.

2. עיקרי הסעיפים שבחוק

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

(להלן: "החוק") חל רק על מכירת דירה. דירה מוגדרת בחוק "חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר". מאחר שבמקרים רבים המכירה מתבצעת על-ידי חכירה ארוכת מועד. הגדרת "מכירה" בחוק כוללת גם שכירות לתקופה שמעל עשרים וחמש שנה.

"מוכר" מוגדר בחוק, כמי שמוכר דירה, שבנה בעצמו או בנה אותה על-ידי אחר על קרקע שלו או על קרקע של אחרים, וכולל גם מוכר, שקונה דירה ממי שבונה אותה על מנת למכרה. ההגדרה די רחבה, אך אינה חלה על בנייה עצמית ועל מכירות יד שנייה, כאשר הדירה גמורה, והמוכר כבר אינו זה שבנה אותה. לפי סעיף 2 לחוק אסור למוכר דירה לקבל מרוכש דירה על חשבון מחיר דירה מעבר ל-15% מהתמורה, אלא אם כן נקט באחד מהצעדים הבאים:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים, ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, 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 לקבלת נכסים, צו פירוק, או צו למינוי כונס נכסים, שניתנו נגד המוכר או נגד בעלי הקרקע האמור;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח תשי"א-1951, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על-פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע, שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות, שאישר לכך שר השיכון, להבטחת החזרת כל הכספים 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, תשכ"ט - 1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, שיש להם עדיפות על - פני 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

הבטחת השקעות של רוכשי דירות

שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

הסעיף העיקרי הבא להשלים את האמור לעיל הוא סעיף 3 לחוק הקובע, שקונה אשר כספיו אינם מובטחים בערבות בנקאית או בביטוח, כאמור בפסקאות 1 ו-2 לעיל, לא יהיה חייב לשלם למוכר על חשבון הדירה מעבר לשיעורים שנקבעו בתקנות, וזאת על אף האמור בחוזה המכר. הסדר זה בא להבטיח, שגם במקרה של הפסקת בנייה יבטא המצב בשטח פחות או יותר את שיעור הסכומים, ששולמו עד אז על-ידי הרוכש. בתקנות נמצא טבלה, הקובעת את שיעורי התשלומים באחוזים ממחיר הדירה ולפי שלבי הבנייה, שבוצעו בדירה או בבניין בו נמצאת הדירה. להלן הטבלה:

השיעור באחוזים ממחיר הבנייה

40% כולל הסכום האמור בסעיף 2 לחוק, דהיינו, 15% ראשונים.

20% נוספים

15% נוספים

15% נוספים

השיעור באחוזים ממחיר הבנייה

10% נוספים

שלבי הבנייה

1. עם גמר התקרה של קומת העמודים או גמר הרצפה של הקומה הראשונה במבנה שלא על קומת עמודים.

2. עם גמר שלד הקומה, שבה נבנית הדירה, בסעיף זה שלד - לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים וצנרת לאינסטלציית מים וחשמל.

3. עם גמר טיח פנים או תחליף לטיח כמתואר במפרט לפי סעיף 2 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

4. עם גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ של הדירה

שלבי הבנייה

5. עם מסירת הדירה בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

כאשר הדירה הושלמה ונמסרה החזקה בה לרוכש, הרי בכפוף לתנאים בחוזה הרכישה רשאי יהיה המוכר, שהבטיח את כספי הקונה בערבות או בביטוח כאמור בפסקאות 1 ו-2 לעיל, להחליף הביטחונות לביטחון אחר מאלה המנויים בסעיפים 3, 4 או 5.

מהחוק עולה, שאסור למכור דירה שבבנייה, מבלי שהמוכר ימציא לקונה ערבות לפי חוק זה. הערבות המקובלת היא ערבות בנקאית על-פי סעיף (1)2 לחוק. חברות הביטוח נערכות עתה להנפיק פוליסות ביטוח לפי סעיף (2)2 לחוק. אם חברות הביטוח יקבלו אישור מתאים מהמפקח על עסקי ביטוח, ניתן יהיה לקבל גם פוליסת ביטוח לפי התנאים שבאותו סעיף. הקונים יצטרכו לבדוק, שהפוליסה עונה על דרישות החוק, ודמי הביטוח שולמו מראש לכל התקופה בה, אמור הביטוח להיות בתוקף. ערבות ופוליסת ביטוח, כאמור, צריכים להיות בתוקף עד אשר יקוימו שלושה תנאים:

1. הדירה הושלמה;
 2. הרוכש קיבל חזקה בדירה;
 3. המוכר העביר על שם הקונה את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין.
- כאשר הדירה נבנית על אדמת מינהל מקרקעי ישראל, התנאי הוא שנחתם הסכם בין הקונה למינהל, ובהסכם מתחייב המינהל להביא לרישום הקונה כחוכר לתקופה העולה על עשרים וחמש שנה. רישום הזכויות, בלשכת רישום המקרקעין או במינהל צריך להיעשות, כשהדירה חופשית מכל שעבוד, עיקול או זכויות צד שלישי, למעט שעבוד זכויות הקונה לטובת זה שהקונה התחייב כלפיו. על-פי רוב תהיה התחייבות כזו של הקונה כלפי בנק, שמימן לו את רכישת הדירה.

הקונה דירה מיד ראשונה מקבלן שבונה אותה, בין אם בונה על קרקע שלו ובין אם בונה על קרקע של זולתו, לרבות במקרה בו המוכר הוא בעלי הקרקע ולא הקבלן, חייב להצטייד בערבות על-פי חוק כאמור, מומלץ לדרוש ערבות גם על ה-15% הראשונים אף כי שעל-פי החוק, המוכר אינו חייב לתת ערבות, כל עוד לא שילמו מעבר ל-15%. כאשר משלמים מעל 15%, חייבת הערבות לכסות גם את ה-15% הראשונים. הערבות צריכה להיות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, התואמת את דרישת החוק, אשר תהיה בתוקף, עד שיתקיימו שלושת התנאים

כאמור לעיל. במקום בו ניתן לרשום הערת אזהרה, החוק מאפשר להסתפק בכך בתנאי, שהתשלומים יהיו על-פי הטבלה לעיל. יש לציין, כי קבלנים רבים דורשים מהרוכשים החזרת הערבות, ברגע שמוסרים להם את החזקה בדירה ולעיתים אף מחתימים אותם על הסכמה לביטול הערבות, וכל זאת אף על פי שייתכן, כי הדירה הושלמה והחזקה בה נמסרה לקונה, אולם טרם מולא התנאי השלישי של העברת הזכויות בדירה על שם הקונה. הקונים רשאים לעמוד על כך, שלא להחזיר הערבות, ואינם חייבים להסכים על ביטולה, עד שיתמלא גם התנאי השלישי של רישום זכויות כאמור.

3. הנהג בבנקים

כיום הערבויות הבנקאיות, מונפקות על-פי החוק, בעיקר על-ידי הבנקים למשכנתאות. ברוב המקרים הקבלנים, המקבלים מימון מבנקים, נדרשים לנהל את הפרוייקט בשיטת המימון הסגור. לפי שיטה זו מנהל הבנק חשבון נפרד לכל פרויקט, כאשר הנכס עליו נבנה הבניין משועבד לבנק נפתח חשבון מיוחד לפרוייקט, לזכות חשבון זה מכניסים את כל הכספים, המגיעים למוכר מרוכשי הדירות בגין אותו פרויקט. במקרה כזה הבנק המלווה גם מנפיק ערבויות חוק מכר לרוכשים, אך מתנה את הערבות בכך שכל הכספים, שבגינם תחול הערבות, יוכנסו לחשבון המשועבד.

הבנק משחרר מהחשבון המשועבד כספים אך ורק לבניית אותו פרויקט בהתאם להתקדמותו על-פי חוות דעת של מהנדס, כך שבכל מקרה התמורה המשולמת בגין כל דירה על ידי הרוכש תהיה או בכסף או בעבודה ובחומרים המושקעים בפרוייקט. במקרה כזה על הרוכש לדאוג לכך, שכל הכספים שהוא משלם אכן יוכנסו לחשבון האמור, כל סכום, שישולם על-ידי הקונה למוכר, ולא יוכנס לחשבון המיוחד, לא ייכלל במסגרת הערבות.

אם הקונים אינם מפקידים את הכספים ישירות לחשבון הפרוייקט, למשל,

אם הם נותנים שיקים לקבלן, עליהם לוודא, שהמוטב בשיק יהיה אותו חשבון מיוחד, המשועבד לזכות הבנק בגין אותו פרויקט בו רכשו את הדירה, תוך ציון מדויק של מספר החשבון ושם הבנק והסניף. במספר לא מועט של מקרים, ביקשו קבלנים מרוכשים לקבל בעצמם את הכספים שלא דרך החשבון, ואף נתנו להם לעיתים הנחה בגין כך. קונה, המתפתה לעשות כן, עלול להימצא במצב בו לכסף שנתן לקבלן לא יהיה כל ביטחון, והוא יידרש לשלם אותם כספים שנית לכונס או למפרק נכסים של הקבלן, אשר בצדק לא יכיר בתשלומים אלה. הוראות בנק ישראל: "נוהלים למתן הלוואות לדיור" קובעות כדלקמן:

1. כאשר הבנק מממן (בהלוואה או בערבות) את מוכר הדירה, עליו לוודא, שהקונה יקבל ערבות לפי חוק זה.
2. כאשר הבנק אינו מממן את המוכר, ולמעשה אין קשר עסקי ביניהם, על הבנק ליידע את הקונה על קיומו של חוק זה ועל המתחייב מכך מטעם המוכר.

4. על מי חלה חובת תשלום העמלה בגין הערבות

בע"א 4218/90 חפציבה חברה לבנין עבודות ופתוח בע"מ נ' אלכסנדר וכרמן להנר¹ נדרשו רוכשי דירה לשלם לקבלן עמלה בסך של 800 דולר עבור הוצאות של הקבלן בגין ערבות חוק מכר, שהנפיק לרוכש הדירה, הקבלן דאג לערבות צמודה אף על פי שבחוק אין כלל התייחסות להצמדה. בית המשפט קבע, שהקבלן צריך לעמוד בדרישות החוק ולהנפיק ערבות על-פי החוק. אמנם, על-פי החוק אין חובה לתת ערבות צמודה, דבר שגרם לייקור בעמלה, אולם אם הקבלן בחר לתת לקונה בטוחה טובה יותר מעבר לנדרש על-פי חוק, אין הוא זכאי לגלגל את ההפרש הנובע מכך על כתפי רוכש הדירה. בית המשפט העיר, באמרת אגב, שאינו בטוח כלל, אם המוכר עומד בדרישות החוק, כאשר הוא דואג לערבות חוק מכר לא צמודה.

¹ טרם פורסם.

מטרת החוק היא להבטיח את כספי הקונה. בית המשפט פסק לא אחת, כי במקום בו על המוכר להחזיר לקונה כספים בגין ביטול העסקה, צריכה ההחזרה להיות בערכה הריאלי, כלומר, עם ההצמדה. אם מטרת החוק היא להבטיח את מה שיגיע לקונה מהמוכר, עם ביטול העסקה, הרי הערבות צריכה להיות צמודה. מסקנת בית המשפט בנקודה זו היתה: "יתכן אפוא לגרוס, כי הצרוף ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים כולל בתוכו מניה וביה חובה למסור לקונה ערבות צמודה". יצוין, כי בעיה זו לא התעוררה כלל במשפט, אלא בית המשפט עורר אותה מיוזמתו, ודבריו נאמרו באמרת אגב. המסקנה מערעור זה היא, אפוא, שהחוק, המחייב את הקבלן להנפיק ערבות, מטיל על הקבלן גם את החובה לשלם את העמלה בגין הערבות.

הנושא הגיע לדין בית המשפט העליון בעניין בש"א 7875/96 ע.ר.מ רעננה לבניה והשכרה בע"מ נ' שוקר יוסף.² בעניין זה רוכשי דירות מהקבלן תבעו ממנו להשיב להם את הסכומים, ששילמו לו בגין עמלת ערבויות חוק מכר, אשר הקבלן הנפיק להם. רוכשי הדירות הסתמכו על פסק-דין חפציבה, וכך עשה גם בית המשפט המחוזי, אשר פסק, כי על החברה להחזיר את העמלות. הקבלן הגיש לבית המשפט העליון בקשה לעכב ביצועו של פסק הדין, שניתן בבית המשפט המחוזי, המחייב, כאמור, החזרת הכסף עד להכרעה בערעור, שהגיש הקבלן לבית המשפט העליון. בית המשפט העליון, מפי כב' השופט מ' חשין, קבע, כי לא נמצא היגיון בהטלת חובה על הקבלן לממן עמלה זו. העובדה, שעל הקבלן לדאוג לערבות, אינה כוללת בתוכה את החובה גם לממן הוצאות ערבות זו. השופט חשין הביע ספק בצדקת קביעת בית המשפט בעניין חפציבה, אשר על-פיה גלגול העמלה על הקונה עושה את החוק פלסטר, ולכן החליט לעכב את ביצוע פסק הדין.

אין ספק, כי הוראת החוק, המחייבת מוכר לתת לרוכש ממנו דירה ערבות לפי החוק, הינה קוגנטית, דהיינו, הוראה שאין כל אפשרות להתנות עליה, הקונה אינו יכול לוותר על ערבות זו. סעיף בחוזה הרכישה, בו הקונה מוותר על ערבות כזו, אינו חוקי, ואין לו כל משמעות. גם אם ויתר הקונה על הערבות בחוזה הרכישה, יוכל

² טרם פורסם.

לעמוד על זכותו כלפי הקבלן להמציא לו ערבות על-פי החוק. בית המשפט, מפי השופט חשין, יצא מהנחה, שחובת התשלום אינה קוגנטית, ומכאן שהצדדים יכולים להסכים, כי חובת התשלום, להבדיל מעצם החובה להמציא ערבות, תחול על הקונה, זאת כל עוד תנאי המימון הינם סבירים, ולא יביאו לפגיעה בעצם חובת המצאת הערבות. אם לא הוסכם דבר בין המוכר לקונה, הרי חובת התשלום תחול על המוכר, שהרי הוא המחויב בהמצאת הערבות על-פי החוק.

המילה האחרונה בעניין זה טרם נאמרה, אפוא, ויש לחכות לפסק הדין של בית המשפט העליון בערעור עצמו שעדין תלוי ועומד, אם כי לפי החלטת כב' השופט חשין, ישנו סיכוי סביר, שהלכת חפציבה תשונה, והקבלן יוכל לתבוע מהקונה את עמלת הערבות, אם הוסכם בחוזה ביניהם, שהעמלה תחול על הקונה.

5. התוצאה של אי-הנפקת בטחון על-פי החוק

בע"א 1391/91 יורם וינוגרד נ' אליהו ידיד³ סירבו רוכשי דירה לשלם לקבלן סכום, שהיה עליהם לשלם על-פי החוזה במועד מסוים. נימוק הרוכשים לאי-התשלום היה שלא קבלו ביטחון נאות כנדרש על-פי החוק. יצוין, כי הקבלן רשם לטובת הרוכשים הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. במקרה זה קדמה לרישום הערת האזהרה - משכנתא לטובת בנק, אשר אישר, כי לאחר שהרוכשים ישלמו את כל כספיהם כאמור בחוזה, כולל אלה שטרם הגיע מועד פירעונם, יסכים, כי המשכנתא לא תחול על דירת הרוכשים. בית-המשפט קבע, כי מה שקיבלו הרוכשים, אינו מהווה בטוחה מספקת על-פי החוק. החוק נועד להבטיח כל הכספים המשולמים על ידי הרוכש. בשלב בו הרוכש שילם חלק מהמחיר הוא נמצא במצב, בו המשכנתא עדיין קודמת להערת האזהרה, ולכן הביטחון שקיבל אינו עונה על דרישת החוק. אף אם הביטחון היום עונה על דרישת החוק, היה על בית-המשפט לקבוע, אם

³ פ"ד מז(3) 793.

התשלום עונה על הטבלה דלעיל.

בע"א 5790/91, 3918/92, 4873/92 גינדי הנדסה ופיתוח בע"מ נ' משה כרובי⁴ שילמו הרוכשים לקבלן תשלומים שונים, שלא הובטחו על-פי החוק. בית-המשפט המחוזי חייב את הקבלן לשלם לרוכשים ריבית והצמדה על-פי החוק בגין כל התשלומים, שהקבלן לא היה זכאי לקבל לפי החוק, ונחשבים כ"תשלומים עודפים". בית-המשפט פסק:

"כל המקבל כסף שלא היה זכאי לקבלו בשעתו, חייב לפצות את המשלם על נזקו. נזק זה, כרגיל, מחושב על-פי הפרשי הצמדה וריבית לכל משך הזמן שהתשלום שהיה ביד המקבל שלא כדין. במקרה שלפנינו החזיקה גינדי כספים שלא כדין עד שלפי שלבי הבנייה ולוח הזמנים שבתקנות הותר לגינדי לקבל את הכסף. על משך זמן החזקת הכסף באיסור, יש לחייב את גינדי בפיצוי."

6. סיכום

המסקנה היא כי הן לפי החוק והן לפי הפסיקה אסור למוכר דירה, לפי ההגדרה שבחוק, לגבות מעל 15% ממחיר הדירה, כל עוד לא הבטיח את הקונה כאמור בחוק. אם קיבל הקונה אחת משתי החלופות הראשונות: ערבות בנקאית או ביטוח, ניתן לשלם למוכר עד לגובה הערבות או הביטוח. אם הקונה קיבל בטוחה אחרת על-פי החוק, אינו חייב לשלם מעבר לשיעורים הנקובים על-פי טבלת שלבי הבנייה. אי-עמידה בלוח תשלומים מעבר ל-15% שנקבע בחוזה, כל עוד תשלום לא בוטח על-פי החוק, אינו מהווה הפרה של ההסכם. יתרה מזו, אם הרוכש ישלם תשלומים מעבר לאלה, שהיה צריך לשלם על-פי החוק, הרי זכותו לדרוש ריבית והצמדה על-פי חוק בגין הקדמת התשלומים.

⁴ טרם פורסם.

ניהול נדל"ן

יש להזכיר, כי אי-מתן ערבות על-פי החוק מהווה גם עבירה פלילית, אשר עונש בגינה שישה חודשי מאסר, או קנס בשיעור הקבוע בחוק. בנוסף רשאי בית המשפט לפסול רישום של קבלן לפי **חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט-1969**. לא ידוע לי על מקרה, בו הועמד קבלן לדין פלילי, אף על פי שישנם מקרים רבים, בהם קבלנים אינם מנפיקים ערבות לפי החוק, וחבל.

ישנה גם מחלוקת בין המשפטנים לגבי תחולת החוק ברכישת דירה מעבר לקו הירוק. למעשה, שטחים מעבר לקו זה אינם בתחום מדינת ישראל, וכאן מתעוררת שאלה שבמסגרת המשפט הבינלאומי הפרטי. יצוין, שעל-פי רוב, מוכרי הדירות הן חברות הרשומות בישראל, ובחווה הרכישה נאמר במפורש, שעל החוזה יחולו חוקי מדינת ישראל, במקרה כזה אין ספק, כי החוק חל. אולם ישנם מקרים בהם הקבלנים נוקטים עמדה הפוכה, כאשר המוכר, הקבלן, הינו חברה רשומה בשטחים, אשר מאמצים רק מספר מצומצם מתוך חוקי המדינה, והחוק בו אנו עוסקים אינו בכלל זה. במקרה כזה הנטייה היא שלא להחיל החוק על החוזה.

בע"א 5893/91 **טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ נ' נתן צבאח**⁵ נקבע, שהחוק אינו חל על עסקות, הנוגעות לרכישת דירות מעבר לקו הירוק. מומלץ, כי גם רוכשי דירות מעבר לקו הירוק ידאגו לקבל ערבות לפי החוק, גם אם החוק לא חל על מכירה זו.

⁵ פ"ד מח(2) 573.

