

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
ממונה חוק המכר

י"ג באב תשפ"ב

10/08/2022

לכבוד

רוכשי דירות

שלום רב,

**מידע לציבור רוכשי הדירות בדבר ייפוי כוח למחיקת הערת אזהרה**

**מבוא**

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר" או "החוק"), קובע מספר חלופות שבאמצעותן מוכר דירה נדרש להבטיח את כספו של הרוכש במקרה של כשל בפרויקט. במסגרת זו, נקבע בסעיף 2(4) לחוק כי מוכר דירה רשאי להבטיח את כספי הרוכש בדרך של רישום הערת אזהרה, לגבי הדירה או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, ברשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין (הטאבו), בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 בלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה.

הפרקטיקה המקובלת בשוק הנדל"ן היא שגם במקרה שכספי הרוכש הובטחו מלכתחילה בדרך של הוראות סעיף 2(1) או 2(2) - ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, תירשם הערת אזהרה לזכותו של הרוכש לאחר השלמת הבנייה ומסירת החזקה בדירה, בהתאם להוראות סעיף 2א לחוק המכר. הערת אזהרה זו נועדה להיות בתוקף עד שיועברו לרוכש הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי. הכול כמפורט בחוק.

פרקטיקה מקובלת נוספת בשוק הנדל"ן היא שהמוכר, או בא כוחו, מחזיק בייפוי כוח למחיקת הערת האזהרה אשר נרשמה על שם הרוכש, לצורך השימוש בה בהתקיים הנסיבות שבהן החוק וחוקה המכר מתירים את מחיקתה.

**דף מידע זה נועד להביא לידיעת רוכשי הדירות לכך שהיו מקרים שבהם נעשה שימוש שלא כדין בייפוי כוח כאמור, לשם מחיקת הערת האזהרה שניתנה לטובת הרוכש שלא בהתקיים נסיבות שבהן החוק מתיר למחוק את ההערה.**

יובהר כי השימוש בהערת אזהרה לצורך הבטחת כספי הרוכש, בהתאם לחוק המכר, כמו גם מתן ייפוי כוח למוכר או לבא כוחו למחיקת הערת האזהרה, הינם מותרים ומקובלים. ככלל, ישנו הגיון בהחזקת ייפוי הכוח. פעולות הרישום השונות בלשכות המקרקעין הינן סבוכות, כך שהרוכש, בדרך כלל, אינו בעל המומחיות הנדרשת לביצוע, ואינו מעוניין לעסוק בכך. כמו כן, מוכר דירה נדרש לפעול בקשר למאות פעולות רישום בכל פרויקט. פנייה לכל רוכש בפרויקט לביצוע פעולת רישום כלשהי, ולקבל הסכמתו לביצוע הפעולה אינה מעשית ועלולה להביא לעיכוב משמעותי בפעולות הרישום ובפעילותו המסחרית של המוכר.

עם זאת, אבקש להסב את תשומת לב רוכשי הדירות ייפוי כוח זה מאפשר מחיקת הערת האזהרה, שלא כדין, גם לפני שהתקיימו העילות שהחוק מתיר. כלומר, לפני שהושלמה בניית הדירה ומסירתה לרוכש ולפני השלמת רישום זכויותיו בדירה בטאבו או חתימת חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, בהתאם לעניין. לפיכך, אבקש להבהיר שעומדת לרוכשי

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
ממונה חוק המכר

הדירות הזכות לבחון את נוסח ייפוי הכוח ולשאת ולתת בנוגע לקביעת תנאים ונסיבות ספציפיות בהן ניתן יהיה להשתמש בו. כמו כן, זכותם של רוכשי הדירות להתייעץ בעורך דין לפני חתימת ייפוי כוח כאמור.

יודגש כי במקרה של מחיקת הערת אזהרה שלא כדיון, המוכר חשוף להליכים מנהליים, לרבות הטלת עיצומים כספיים משמעותיים על ידי ממונה חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון, וכן להליכים פליליים. ניתן לפנות לאגף להגנה על רוכשי דירות במשרד הבינוי והשיכון בכל שאלה.

בכבוד רב  
גריידי עמית  
ממונה חוק המכר