



YOSSI AVRAHAM & Co. ADVOCATES
יוסי אברהם ושות' עורכי דין

כששוק ההון והדיור המוגן נפגשו

עו"ד דודי כהן, שותף מנהל – יוסי אברהם ושות', עורכי דין

ביום 24 ביולי, 2017 פורסמה ברשומות¹ הצעת חוק לתיקון חוק הדיור המוגן בנושא הבטחת כספי הפיקדון של דיירי הדיור המוגן.

הצעת החוק שפורסמה כ- 5 שנים לאחר פרסום חוק הדיור המוגן וכשנתיים בלבד ממועד כניסתו לתוקף של הסעיף בחוק הדיור המוגן, העוסק בבטוחות שימסרו לדיירי הדיור המוגן, מקורה בתובנה של המחוקק כי ההסדר המקורי, שנקבע בחוק הדיור המוגן להבטחת כספי הפיקדון של הדיירים, אינו משיג באופן מלא את מטרתו הראשונית.

במקור התכוון חוק הדיור המוגן להסדיר, בין יתר העניינים, מנגנון ליצירת בטוחה לכספים שמפקידים דיירי הדיור המוגן בידי המפעיל – וזאת למקרה שבו מפעיל בית הדיור יקלע למצב של חדלות פירעון. ואולם התברר, בדיעבד, כי חלק מהאפשרויות שהציע המחוקק בחוק המקורי לא היו ברות ביצוע. כך, האפשרות לביטוח כספי הפיקדון לא היתה רלוונטית נוכח העדר מוצר ביטוחי מתאים, האפשרות להפקדת חלק (40%) מכספי הפיקדון בנאמנות יושמה בשוליים, נוכח היותה עומדת בסתירה למודל העסקי של בתי הדיור המוגן. אפשרות נוספת בצורה של ערבות בנקאית התגלתה כבעייתית נוכח העלויות הגבוהות שהיו כרוכות בה.

לפיכך האפשרות העיקרית שנותרה על הפרק הייתה בטוחה של שעבוד זכויות המפעיל במקרקעין עליהם בנוי בית הדיור המוגן – "משכנתה ראשונה על המקרקעין לטובת הדייר".

משכנתה לטובת הדייר על זכויות המפעיל במקרקעין הינה אפשרות זולה, לכל הצדדים, המגשימה לכאורה את כוונת המחוקק – לוודא כי בבוא היום יהיה הדייר המבוגר, הוא או יורשיו, מסוגלים להיפרע את הסכומים המגיעים להם – גם במקרה שבו המפעיל הינו חדל פירעון.

יתרה מכך – משכנתה לטובת הדייר גם מייצרת קשר ישיר בין הפיקדון המופקד על ידי הדייר (בתמורה לזכות השימוש ביחידת הדיור) והמקרקעין, שיחידת הדיור היא חלק מהם. ואולם הרישום של 200 או 300 משכנתאות על זכויות המפעיל במקרקעין הינו הליך מורכב ביותר הדורש תיאומים והסכמות מראש ומכביד על מימוש מסודר, אם הדבר יידרש, כאשר תקום עילה לכך.

והנה – בהצעת החוק לתיקון חוק הדיור המוגן נקבע, כסעיף ברירת המחדל, כי מקום שבו בית הדיור המוגן רשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, ירשום בעל הרישיון את המשכנתה על הדירה שבה יתגורר הדייר.

באפשרות זו יש משום הגשמה של המטרות להן כיוון המחוקק – בטוחה יציבה לכספי הפיקדון בדרך של חיבור הפיקדון ליחידה שבגינה הם שולמו. הדייר מקבל בדרך זו זכות בצורת משכנתה רשומה במקרקעין. בהנחה שמדובר בעסקה כלכלית סבירה – שווי המקרקעין אמור להבטיח את שווי הפיקדון, בטח ובטח מקום שהפיקדון נשחק על פני השנים (12 עד 15 שנים לפי ההסכם הרלוונטי).

ואולם, אף שבהצעה זו יש יתרון משמעותי על פני ההסדר שנקבע בחוק המקורי, הרי שבמקרים המתאימים בהם קיימת אפשרות ניתן אף לשפר הצעה זו. ובמה דברים אמורים? עוד עם פרסומו של חוק הדיור המוגן, הוצע על ידי הח"מ, ללמוד באנלוגיה לשוק ההון – שם נושים רבים נמצאים בשורה אחת מול חייב אחד, ועליהם להתארגן באופן מסודר כדי להקטין ככל הניתן את אי הבהירות במימוש הבטוחה ולמקסם ככל שניתן את הערך שישולם עבורה.

¹ הצעת חוק הדיור המוגן (תיקון) (הבטחת כספי הפיקדון), התשע"ז 2017

לצורך כך נבנה בשוק ההון מנגנון של נאמנות – חברה לנאמנות שפועלת לטובת כלל הנושים, ואשר הבטוחה נרשמת על שמה. חברה כזו היא שמנהלת את רישום הזכאים לבטוחה – ובדרך זו נחסכים כסף רב וזמן רב לעומת הצורך של רישום פרטני של משכנתאות בטאבו. נאמן כזה הוא שמבקר ודואג לוודא כי הבטוחה שקיבלו הנושים היא מוגנת. לנאמן כזה, מטבע עיסוקו, יש ניסיון רב יותר והבנה כיצד עליו לנהל את הגנת הבטוחה, דבר שלדיירים אין יכולת לבצע במהלך השוטף של הבטוחה. ובמיוחד – נאמן כזה ישמש כגוף מרכזי אחד שיפעל למימוש מרוכז ומיטבי של הבטוחה מקום בו יידרש לעשות כך.

פעולותיהן של חברות נאמנות הפועלות בשוק ההון מוסדרות בחוק ניירות ערך[#]. עם השנים נצבר בחברות כאלה ניסיון ממשי באירועים שונים בתחום מימוש הנכסים וייצוג של קבוצת נושים. יש לכן לשאוף ללמוד מניסיוןן של חברות אלו ולאמץ אותן לתחום הדיור המוגן כאשר הגנה על אינטרסים של מספר רב של נושים הוא המכנה המשותף הבולט הקיים בין הסיטואציות הללו.

נראה שהבנה זו מחלחלת לאחרונה גם לרגולטור, שאכן בנוסחים המתקדמים יותר של הצעת התיקון לחוק הדיור המוגן הכניס את האפשרות לבטוחה בדרך של רישום "משכנתה ראשונה על זכותו במקרקעין על שם נאמן שימנו הדיירים".

אנו סבורים כי במקום שהדבר אפשרי יהיה, נכון לעשות שימוש בבטוחה בדרך של משכנתה באמצעות נאמן שכן היא מתיישבת עם האינטרס של מפעילי בתי הדיור המוגן ועם האינטרס של הדיירים – כאחד המקרים הברורים לכך שהאינטרסים של שני הצדדים הללו משתלבים יחדיו. למפעיל בית הדיור המוגן יחסכו עלויות רבות של ניהול המשכנתאות בטאבו (רישומים, הסרה, אגרות וכו') והדייר ידע כי הבטוחה מופקדת בנאמנות בידי נאמן מקצועי שרואה לנגד עיניו את טובת כל הדיירים גם יחד, וככל שיידרש הוא אשר ינהל את המערכה להגנה על הבטוחות ולמימוש שלהן.

[#] סעיף 35א. לחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968.