

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

י' באלול תש"פ

30/08/2020

לכבוד

יזם / קבלן

שלום רב,

**הנדון: נייר עמדה מטעם ממונה חוק המכר – גביית כספים מרוכש דירה לפי קצב
התקדמות הבנייה**

מסמך זה כולל הבהרה הנוגעת להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה 1974 (להלן- "חוק המכר") בהקשר של גביית כספים בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), התשל"ה-1975 (להלן- "תקנות חוק המכר").

רקע

כספים אשר עוברים בין רוכש דירה למוכר דירה אגב חוזה מכר, נדרשים להיות מובטחים באמצעות אחת הדרכים הקבועות בסעיף 2 לחוק המכר. סעיף 2(4) לחוק המכר קובע:

**"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
ההערה;"**

כאשר בטוחת חוק המכר הינה מסוג הערת אזהרה, יש לקחת בחשבון את סעיף 3 לחוק המכר אשר קובע:

**"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 12(1) או (2)"**

תקנות חוק המכר קובעות את סדר גביית התשלומים אשר מוכר דירה ראשי לגבות מרוכש הדירה. כמו כן, סדר גביית התשלומים מתחשב בקצב התקדמות הבנייה כך שכלל והבנייה מתקדמת

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

יותר, כך יכול מוכר הדירה לגבות יותר כספים מרוכש הדירה. העיקרון הוא שבעבור כל שקל שהועבר מרוכש למוכר הדירה, הדבר ייעשה בקשר ישיר לבנייה שהתבצעה בפועל.

עמדת הממונה

1. גביית כספים – ללא היתר בנייה

חוק המכר מטרתו להגן על כספי רוכשי דירות בישראל. כמו כן, החוק מטיל את האחריות על מוכר הדירה ועליו לפעול בהתאם להוראות החוק, בדגש על סעיף 2 העוסק בהבטחת כספי רוכשי הדירות.

אין מניעה להתקשרות בין רוכש למוכר דירה בקשר לרכישת דירה טרם קבלת היתר בנייה. הדבר מקובל בשוק ונעשה, לרוב, באמצעות תנאי מתלה הקובע כי חוזה המכר משתכלל לכדי חוזה מחייב לאחר קבלת ההיתר. כאשר הבטוחה אשר ניתנת לרוכש הינה מסוג הערת אזהרה, לא ניתן להביא בחשבון בנייה שבוצעה ללא היתר ועל כן אין לגבות מעל 7% משווי הדירה עד קבלתו.

כלומר, במקרה בו נבנה פרויקט נדל"ן ללא היתר בנייה, גם אם נרשמה הערת אזהרה על שם רוכש הדירה, גבייה של כספים העולים על 7% משווי הדירה, תחשוף את המוכר לסנקציות הקבועות בחוק בקשר לאי מתן בטוחה.

דוגמא:

ניתן לזום נדל"ן היתר בנייה לבניין של 4 קומות. במהלך חיי הפרויקט היזם מוכר דירה בקומה 5 כאשר הכוונה היא להגיש בקשה לעדכון היתר הבנייה. היזם רושם הערת אזהרה על שם הרוכש בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק המכר. הבניין נמצא כבר מעבר לשלב של גמר יציקת רצפת מפלס תחתון ובהתאם לתקנות חוק המכר, הוא רשאי לגבות מרוכש הדירה סכום העומד על 31% משווי הדירה. כאמור, הדבר נכון רק לדירות עליהן ניתן היתר בנייה. חוזה מכר לדירה בקומה 5, עבורה טרם התקבל היתר, אינו מזכה את היזם בזכות לגבות סכומים העולים על 7% משווי הדירה.

2. גביית כספים – דירת מעטפת

ישנם מקרים בהם חוזה המכר קובע מכירה של דירת מעטפת, זאת בניגוד למצב המקובל בשוק של חוזה מכר דירה הקובע כי הממכר הוא דירה בה הושלמו כל שלבי הבנייה עד כדי קבלת טופס אכלוס. עסקת דירת מעטפת הינה עסקה נפוצה בעולם הבנייה החדשה למשרדים אך היא יכולה להיעשות גם במקרים של בנייה למגורים כך שעמדה זו רלוונטית לכל סוגי העסקאות.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

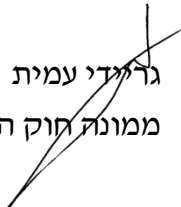
כאשר עסקת המכר הינה מסוג דירת מעטפת ובמקרים בהם הבטוחה אשר ניתנה לרוכש היא מסוג הערת אזהרה, בזמן מסירת הדירה לרוכש טרם הבשילו כלל השלבים הקבועים בתקנות לצורך גבייה של כספים. שיטה זו יוצרת מצב בו המוכר מילא את מלוא התחייבויותיו כלפי רוכש הדירה בקשר עם הליך הבנייה, אך התקנות אינן מאפשרות לו גבייה של מלוא הכספים.

כאשר חוזה המכר קובע מכירה של דירת מעטפת ובמקרים בהם ניתנה בטוחה מסוג הערת אזהרה, היזם רשאי לגבות כספים בהתאם לקבוע בתקנות ובעת מסירת דירת המעטפת, לגבות את יתרת הכספים כפי שנקבע בחוזה. הדבר נכון רק במקרה בו אין התקשרות חוזית המשכית להשלמת הבנייה על ידי היזם בונה המעטפת וכי ההתחייבויות אשר נותרו ליזם כלפי רוכש הדירה אינן אלה שעניינן הבנייה עצמה. התחייבויות אלו יכולות להיות רישום בית משותף, שנות בדק וכו'.

דוגמא:

יזם מוכר לאדם דירת מעטפת בתמורה לשני מיליון ₪ ורשם על שמו הערת אזהרה. בעת מסירת הדירה ברמת המעטפת, היזם יכול לגבות עד 72% (בהנחה שסיים את חיפוי חוץ של הבניין והתקנות המערכות המשותפות). התקנות קובעות כי היזם אינו יכול לגבות כספים נוספים עד השלמת הדירה.

בהתאם לעמדה זו, בעת מסירת דירת המעטפת, יכול היזם לגבות את יתרת 28% של התמורה כפי שנקבעה בחוזה המכר. הח"מ יוצא מנקודת הנחה שהמחיר משקף שווי של דירת מעטפת ועל כן, יש לספק ליזם את היכולת לבצע את הגביה. האמור לעיל לא חל כאשר היזם הינו הקבלן המבצע להמשך העבודות שכן אז עולה החשש לפיצול עסקה מלאכותי וקבלת כספים שלא כחוק.


גד יחידי עמית
ממונה חוק המכר