

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

א' באב תשע"ז
24/07/2017

לכבוד
יזם / קבלן

שלום רב,

הנדון: הבהרות ממונה חוק המכר

מסמך זה כולל הבהרות הנוגעות להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974 (להלן- חוק המכר).

1. חובת עמידה בחוק המכר – עסקה עם בעלי דירות בפרויקט התחדשות עירונית

במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, רווח מצב בו בעלי הזכויות בדירות (להלן- בעל הדירה) מוכרים את מלוא זכויותיהם במקרקעין ליזם. זכויות אלו כוללות הן את הזכויות בדירה והן את זכויות הבנייה הנוספות שטרם מומשו. מדובר במצב בו בעלי הדירה חשופים לסיכונים ביחס לזכויות הקניין שלהם.

לאור שאלות חוזרות ונשנות בנושא, להלן הבהרות בדבר יישום החוק:

בכל פרויקט הכולל הריסה ובנייה מחדש (הן פינוי-בינוי והן תמ"א 38/2) בו כלל הזכויות של בעלי הדירות נמכרות ליזם, חל חוק המכר אף ביחס לבעלי הדירות הקיימות בבניין המיועד להריסה והיזם נדרש לעמוד בהוראותיו, אשר כוללות, בין היתר, את הנושאים הבאים:

1. דיווח לממונה חוק המכר בדבר מכירת דירה בטופס הייעודי באתר משרד הבינוי והשיכון. זאת עד ל-40 ימים לאחר יום קבלת מלוא הזכויות מבעל הדירה. יובהר, כי לידיעת הממונה, בפרויקטים של התחדשות עירונית מקובל כי מועד שעבוד הזכויות לבנק המלווה או מועד פינוי הדירה, המוקדם מבניהם, מהווה יום קבלת הזכויות;
2. ליידע את בעל הדירה בכתב בדבר זכויותיו לקבל בטוחה על פי סעיף 2 לחוק המכר;
3. הבטחת זכויות בעל הדירה על ידי אחד מסוגי הבטוחה המנויים בחוק. בטוחה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח תהא בהתאם לשווי הדירה החדשה/דירת התמורה המסוימת שיקבל בעל הדירה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

יודגש, כי אין בהבהרה זו בכדי לגרוע מאפשרות הצדדים להגיע להסכמים בדבר החלת מתן ערבות בנוסח בהתאם לחוק המכר בכל מקרה של פרויקט התחדשות עירונית הכולל הריסה ובנייה מחדש.

2. תוקף עסקת מכירה

במהלך התקשרות בין מוכר דירה לרוכש דירה, ייתכן מצב בו נחתם חוזה הכולל תנאי מתלה. דוגמא לתנאי מתלה – קבלת היתר בנייה.

למען הסר ספק, כל חוזה יחשב כחוזה תקף לעניין חוק המכר מיום החתימה גם אם הוא כולל תנאי מתלה. כלומר, חוק המכר חל ביחס לחוזה המכר החל ממועד חתימתו ולא ממועד התקיימות התנאי המתלה. יובהר כי בנוגע לעסקה עם בעל דירה בפרויקט התחדשות עירונית חל האמור בסעיף 1 לעיל.

על כן, בעת חתימת החוזה חלות על המוכר חובות חוק המכר ובין היתר:

1. דיווח לממונה חוק המכר בדבר מכירת דירה בטופס הייעודי באתר משרד הבינוי והשיכון. זאת עד ל-40 ימים לאחר מועד חתימת החוזה, בין אם החוזה כולל תנאי מתלה ובין אם לאו;
2. ליידע את הרוכש בכתב בדבר זכויותיו לקבל בטוחה על פי סעיף 2 לחוק המכר;
3. הבטחת זכויות הרוכש על ידי אחד מסוגי הבטוחה המנויים בחוק. בעת קבלת תמורה העולה על 7% מערך הדירה, יש להבטיח את כספי הרוכש באמצעות אחד מסוגי הבטוחה המנויים בחוק.

ניתן לפנות בשאלות ליחידת חוק המכר באמצעות הפרטים המופיעים באתר משרד הבינוי והשיכון ובתחתית מסמך זה.

בכבוד רב
מר גרידי עמית
ממונה חוק המכר