

## הנדון: חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974

בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה-1974) (להלן: "החוק"), בנוסחו במועד מכתבנו זה, מובאות בזאת לידיעת הקונה הוראות החוק הקובעות את זכות הקונה להבטחת הכספים ששילם ואת דרכי הבטחתם לפי החוק, כדלקמן:

1. **סעיף 2 לחוק, שכותרתו "הבטחת כספי הקונה"** – קובע את חובת ההבטחה ואת דרכי ביצועה:

"לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, 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 הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות 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 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 שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי."

**מובהר בזאת כי המוכרת תבטיח את כספי הקונה כמפורט בסעיף 15 להסכם.**

2. **סעיף 2א לחוק** – שכותרתו "החלפת ערובה" – קובע את זכות המוכר להחלפת ערובה ואת תנאיה:

"מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3."

3. **סעיף 2ב לחוק** – שכותרתו "**הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל**" – קובע כי על הערובה לפי החוק להיות בתוקף בתנאים כדלקמן:

(א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה החזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

4. **סעיף 3 לחוק** – שכותרתו "**סייג לתשלומים**" – קובע סייג למקרים בהם לא הובטחו הכספים בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח (שתי החלופות הראשונות בסעיף 2 לחוק) כדלקמן:

"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 2(1) או (2) "

5. **סעיף 3א לחוק** – שכותרתו "**תשלום הוצאות על ידי המוכר**" – קובע לעניין עלות הערובה:

"(א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוצאות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה."

6. **סעיף 1א3 לחוק** – שכותרתו "**הפרשי הצמדה**" – קובע לעניין הכספים בערובה:

"כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1)."

7. ידוע לקונה כי בעקבות תיקון מס' 9 לחוק, סכום הערבות הבנקאית שתונפק לקונה אינו כולל את סכום המע"מ, אשר נכלל בתשלום אותו שילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה.

8. ידוע לקונה כי המצאת נוסח החוק אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי, בקשר עם פרשנות החוק/ יישומו/ השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו גם ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקת ערכאות משפטיות בעניינו.