

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
גיל עוז, עו"ד ומגשר
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארן, עו"ד***
ענת סער, עו"ד*
מירית כהן, עו"ד
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

מספרנו : 8/2854

תל אביב

10 ביוני, 2008

חוזר משרד 10/2008 – בעקבות חפציבה- שינויים בחוק מכר דירות

1. קריסת חברת "חפציבה" והשלכות המשבר על שוק רכישת הדירות מקבלנים בישראל, העלו לכותרות את חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974 ("החוק"), אשר נועד להגן על השקעותיהם של רוכשי דירות מקבלנים. בעקבות הפרשה תוקן החוק כדי להעניק הגנה טובה יותר לרוכשי דירות מפני מקרים שבהם מוכר דירה אינו יכול לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם המכר.
2. עיקרן של ההגנות בחוק הוא חיוב המוכר ליתן לקונה הגנות לכספו, בטוחות, כאשר הכלל הוא כי כגודל הכספים המופקדים אצל המוכר כך גודל ההגנה לקונה. ככל שהבניה מתקדמת, הביטחונות משתנים וקטנים. הבטוחות שנקבעו הם ערבות בנקאית, ביטוח, שעבודים, רישום הערת אזהרה והעברת בעלות. התיקון מוסיף ומרחיב את אחריותו של המוכר על פי החוק, מטיל אחריות על התאגיד הבנקאי המלווה את פרויקט הבניה, ואף מקים סמכות של ממונה מטעם משרד הבינוי והשיכון, אשר יפקח על ביצוע הוראות החוק.
3. כך לדוגמא התברר כי לא פעם הקונה כלל אינו מודע לזכויותיו על פי החוק, לקבלת בטוחות עבור כספו, ומשכך אינו עומד על מימוש זכויות אלה. הדבר נפוץ בעיקר כשהקונה אינו מיוצג על ידי עורך דין אלא מסתפק בייצוג משפטי מטעם המוכר. על מנת לצמצם את המקרים בהם קונים אינו מודעים לזכויותיהם ולפיכך אינם עומדים על קיומם, תוקן החוק ונקבעה חובה על המוכר ליידע את הקונה בדבר זכויותיו על פי החוק כבר במעמד חתימת חוזה המכר.
4. בנוסף, על מנת להגביר את הפיקוח של התאגיד הבנקאי ואת מעורבותו בפרויקט הבנייה, נקבע כי תאגיד בנקאי המעניק מימון פיננסי כלשהו לפרויקט בניה יעשה זאת רק בדרך של ליווי

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

סגור. משמעות הדבר היא שהתשלום בעבור הדירה יעשה אך ורק באמצעות שוברים אשר יופקו על ידי התאגיד הבנקאי המלווה ויועברו לקונה באמצעות המוכר. בדרך זו הקונה ישלם את כל התשלומים בעבור מחיר הדירה אך ורק באמצעות השוברים שימסור לו המוכר. במקביל, הוטלה על התאגיד הבנקאי המלווה את פרויקט הבניה האחריות לוודא שהוצאו בטוחות כנגד הפקדת הכספים ששולמו באמצעות פנקס השוברים. עוד הוטלה על התאגיד הבנקאי חובה להודיע לקונה על זכותו לקבלת הבטוחות. ובנוסף נאסר על התאגיד הבנקאי להעביר את כספי ההלוואה בטרם קיבל הקונה בטוחה או התחייבות למתן בטוחה על אותם כספים.

5. לאחר קריסת חברת "חפציבה" התברר כי אין בידי משרד הבינוי והשיכון נתונים כלשהם על הדירות בפרויקטים השונים. **התיקון לחוק הקים סמכות של ממונה על דירות מטעם משרד הבינוי והשיכון, אשר ימסר לו דיווח מלא על כל עסקת מכירת בפרויקט בניה, לרבות שם הקונה והבטוחה שהועמדה לרשותו.** בנוסף ניתנו לממונה האמור סמכויות פיקוח ומידע. אם הממונה יגלה הפרה של הוראה מהוראות החוק על ידי מוכר, יהיה עליו לפנות אל המפקח על הבנקים, אל המוכר ואל הקונה ולעדכן אותם. עוד ניתנה לממונה סמכות להורות על תיקון ההפרה במקרה שלא הועברו כספים לחשבון הליווי.

6. הוראה נוספת שנועדה למנוע אובדן השקעה של קונים היא הקביעה כי **כל כספי הקונה יובטחו לאחר שהקונה שילם סכום העולה על 7% ממחיר הדירה.** טרם התיקון הובטחו כספי הקונה רק לאחר ששילם 15% ממחיר הדירה. הוראה זו נועדה לספק הגנה גם לקונים ששילמו סכום נמוך מ- 15% ממחיר הדירה.

7. הוראה אחרת שהוספה לטובת הקונה היא הוספת נסיבות נוספות בהן נכון וצודק לאפשר לקונה לממש את הבטוחה שניתנה לטובתו. נקבע כי **קונה יהיה רשאי לממש ערבות בנקאית גם כאשר ישנן נסיבות בהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, וגם מחמת צו להקפאת הליכים**; וזאת בנוסף לעילות הקודמות של זכות לממש את הערבות בשל אי מסירת דירה, אי מסירה מחמת עיקול, מחמת צו לקבלת נכסים, מחמת צו לפירוק ומחמת צו למינוי כונס נכסים.

8. הנסיון הוכיח כי מתוך אי ידיעה או מחשש לירידת ערך הכסף או בשל העדר אפיקי השקעה, רוכשי דירות אינם משתמשים בזכותם שלא לשלם על חשבון מחיר הדירה בשיעור העולה על שנקבע בתקנות. הוחלט להפוך את הוראות החוק למחייבות, **ולאסור על המוכר לקבל מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה בשיעור העולה על שנקבע בתקנות, אלא אם הכספים הובטחו בערבות בנקאית או בביטוח.**

9. עוד בתיקון לחוקה הטלת חובה על המוכר **להחזיר כספים ששילם קונה צמודים במנגנון הצמדה, ולא בערכם הנומינלי ולהוסיף סנקציה פלילית על תאגיד בנקאי אשר הפר את חובותיו לפי החוק.**