

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

ט' ניסן תשפ"ד

17/04/2024

לכבוד

ציבור רוכשי הדירות בישראל,

שלום רב,

הנדון: נייר עמדה – מכירת דירה על ידי רוכש

מבוא

נייר עמדה זה כולל התייחסות לאפשרות של תחולת הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על עסקה שבה מי שרכש דירה חדשה, מיזם, בכוונה למכרה לצד שלישי.

רקע

רוכשי דירות חדשות מוגנים בהתאם להוראות הקבועות בחוק המכר, כאשר על מוכר הדירה מוטלות כלל החובות הקבועות בחוק, לרבות מתן בטוחות להבטחת כספי הרוכשים, יידוע הרוכש על זכויותיו בהתאם לחוק המכר, דיווח לממונה חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון על פרטי העסקה ועוד. תכלית החוק היא הגנה על כספיהם של רוכשי דירות חדשות.

להלן הגדרת "מוכר" בחוק המכר:

"מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה"

להלן הגדרת "מכירה" בחוק המכר:

"מכירה" - "לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבת מקרקעין, תשכ"ג-1963"

במסגרת רכישת דירה חדשה, ייתכן מצב בו מי שרכש דירה מיזם (להלן: "הרוכש הראשון"), יבקש למכור את אותה הדירה לצד שלישי (להלן: "הרוכש השני"). כך, לדוגמה, אדם עשוי לרכוש דירה מיזם, אשר עתידה להימסר בעוד שלוש שנים, וכחצי שנה טרם מועד המסירה, הרוכש ראשון ימכור את זכויותיו בדירה לרוכש שני. הרוכש השני, מבחינתו, רוכש "דירת קבלן" חדשה העתידה להימסר לו בעוד חצי שנה. במקרה כזה, ככל וכוונת הרוכש הראשון הייתה רכישת הדירה על מנת למכרה, יחולו על הרוכש הראשון כלל החובות שחוק המכר מחיל על מוכר דירה, בדומה לחובות שחלו על היזם שמכר את הדירה מלכתחילה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

עמדת הממונה

מכירת דירה, כפי שתוארה בדוגמה לעיל, כאשר הרוכש הראשון קנה אותה מלכתחילה על מנת למכרה, היא עסקה עליה חל חוק המכר, ובמסגרתה **הרוכש הראשון חב בחובות כ"מוכר" על פי חוק המכר**. יתרה מכך, עסקה כזו עלולה להביא לסיכון של כספי הרוכש השני. הדבר נכון בעיקר במקרים בהם מחיר הדירה כפי שנקבע בין הרוכש הראשון לרוכש השני, גבוה יותר מהמחיר אשר נקבע בין הרוכש הראשון ליזם. כשכך הדבר, גם אם התמורה אשר נקבעה בין הרוכש הראשון לבין היזם יהיה מובטח, שכן הבטוחות שניתנו מהיזם לרוכש הראשון, יוסבו לרוכש השני, הרי שהפער בין המחיר לו התחייב הרוכש הראשון לבין המחיר שלו התחייב הרוכש השני (להלן: "**הרווח של הרוכש הראשון**") לא יובטח על ידי היזם, שהוא כמובן אינו צד לעסקה בין הרוכש הראשון לבין הרוכש השני. על כן, על רכיב זה של מחיר הדירה (הרווח של הרוכש הראשון) היזם לא יספק בטוחה.

עמדת הח"מ - כאשר נעשית עסקת מכירה לרוכש שני, בנסיבות כאמור, ובדגש על מקרה שבו המכירה לרוכש השני נעשית לפני השלמת הבנייה ומסירת הדירה מהיזם, **הרוכש הראשון אינו רשאי לגבות מהרוכש השני כספים אלא כנגד מתן בטוחה, העומדת בהוראות סעיף 2 לחוק המכר, להבטחת הכספים ששילם הרוכש השני**, בין אם מדובר בבטוחה שנתן היזם לטובת הרוכש השני, במישרין או בהסבה מהרוכש הראשון, ובין אם מדובר בבטוחה שנתן הרוכש השני לרוכש הראשון.

בהתאם, במקרה שבו ניתנה לרוכש השני בטוחה בדרך של הסבת הבטוחות שניתנו מהיזם לרוכש הראשון, לא ניתן לגבות מהרוכש השני כל סכום העולה על הסכום המובטח על ידי היזם. יובהר כי במקרה כזה, ועד להשלמת הבנייה של הדירה ומסירתה לידי הרוכש השני ומתן בטוחה לפי הוראות סעיף 2(3), 2(4) או 2(5) לחוק המכר לרוכש השני, **אין באפשרות המוכר הראשון לגבות סכום העולה על הבטוחות אשר מוסבות לרוכש הדירה, ואין באפשרותו לבטל בטוחות שניתנו לרוכש לפי סעיף 2(1) או 2(2) לחוק**.

דוגמאות נוספות

פרויקט בליווי בנקאי:

בתאריך 01/01/2024 אדם רכש דירה בכוונה למכרה אשר עתידה להימסר בתאריך 01/01/2027 תמורת שני מיליון ₪. במועד הרכישה שילם הרוכש הראשון ליזם סכום של מיליון ₪, וזאת באמצעות שובר בנקאי אשר מקנה ערבות בנקאית.

בתאריך 01/01/2026 הרוכש הראשון יתקשר בהסכם למכירת הדירה לרוכש שני, והצדדים יסכמו על תמורה בסך שניים וחצי מיליון ₪ (חצי מיליון ₪ רווח לרוכש הראשון). במועד ההסכם ניתן יהיה להסב את הערבות הבנקאית מהיזם לטובת הרוכש השני בסכום שהרוכש הראשון שילם עד אותו מועד ליזם (מיליון ₪) בלבד, ולפיכך זה יהיה הסכום אותו יוכל הרוכש הראשון לגבות מהרוכש השני. ניתן להניח כי הסכם סטנדרטי יקבע כי את היתרה של מיליון ₪, שהרוכש הראשון חב ליזם, ישלם הרוכש השני, בהתאם להסכם המכר המקורי, ישירות ליזם, ואילו את הסכום של חצי מיליון ₪, שהם הרווח של הרוכש הראשון, יתבקש הרוכש השני להעביר לרוכש הראשון.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

את הסכום של חצי מיליון ₪ (הרווח) ניתן לגבות לאחר קיום התנאים הקבועים בסעיף 2א לחוק המכר, כך שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה וזכויותיו הובטחו באמצעות אחת מהבטוחות המפורטות בסעיף 2(3), 2(4) או 2(5) לחוק.

פרויקט המספק לרוכשים הערת אזהרה

בתאריך 01/01/2024 אדם רכש דירה בכוונה למכרה אשר עתידה להימסר בתאריך 01/01/2027 תמורת שני מיליון ₪. במועד הרכישה שילם הרוכש הראשון סכום של מיליון ₪, וזאת בהתאם לקצב התקדמות הבנייה, ובהתאם לקבוע בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), התשל"ה-1975 (להלן: "התקנות").

בתאריך 01/01/2026 הרוכש הראשון יתקשר בהסכם למכירת הדירה לרוכש שני, והצדדים יסכמו על תמורה בסך שניים וחצי מיליון ₪ (חצי מיליון ₪ רווח לרוכש הראשון). במועד ההסכם ניתן יהיה להסב את הערת האזהרה לטובת הרוכש השני, והסכום אשר ניתן יהיה לגבות מהרוכש השני הינו השיעור הקבוע בתקנות בהתאם לקצב הבנייה, אך מתוך התמורה החדשה שנקבעה בהסכם שבין הרוכש הראשון לרוכש השני. כלומר, ככל שהבנייה נמצאת בשלב המתיר ממוכר לגבות מרוכש 50%, הרי שהרוכש הראשון יהיה רשאי לגבות מהרוכש השני 50% משניים וחצי מיליון ₪ וכך הלאה, באופן יחסי לאורך שלבי הבניה השונים ובהתאם לתקנות.

עדכון נייר העמדה (29/01/2025) - דירה בהנחה - התחייבות למכירת דירה

לאחרונה פורסמו בכלי התקשורת ידיעות בדבר תופעה, במסגרתה זוכי ההגרלות בתכניות הממשלתיות לדיוור בר השגה – "דירה בהנחה" ("מחיר למשתכן", "מחיר מטר", וכיוצ"ב) רוכשים את הדירה במסגרת זכאותם במטרה למוכרה לצד שלישי, בין אם תוך הסתרת החוזה שכרתו עם הצד השלישי ובין אם לאו. הדבר נעשה בשל קושי כספי לממש את העסקה ועל מנת ליהנות משווי ההטבה הכספית שהתכנית מאפשרת ובניסיון לעקוף את כללי התכנית, המגבילים את אפשרות מכירת הדירה.

למען הסר ספק, ובהתאם למפורט לעיל, זוכים הפועלים באופן זה הינם בגדר "מוכר" בהתאם לחוק המכר, וחלות עליהם כלל החובות שחוק המכר מחיל על מוכר דירה, לרבות החובה לספק לצד השלישי בטוחות לכספים ששילם בעד הדירה וכן בעד הזכות לרכוש את הדירה.

אי עמידה בהוראות המתוארות בנייר עמדה זה עלולה לחשוף את הרוכש הראשון (מוכר הדירה) להפרה של הוראות חוק המכר ולסנקציות הקבועות בחוק.

גריידי עמית
ממונה חוק המכר