חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 [1]

הגדרות (תיקון התשל"ו)

1. בחוק זה -

"דירה" - חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

"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 שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;

"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.

הבטחת כספי הקונה (תיקון התשל"ו)

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על חמישה-עשר אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, 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 לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח, התשי"א-1951, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפיסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

(3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפיסקה (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, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, 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 שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

החלפת ערובה (תיקון התשל"ו)

2א. 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 הותנה על דרך אחרת בחוזה המכר; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל (תיקונים: התשל"ו, התשמ"א)

2ב. (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 ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) ובו התחייב המינהל 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.

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין המינהל כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א) בין יום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן התשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות המינהל כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חוייב המינהל לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיו על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את המינהל זולת אם הוכיח כי המינהל הוא האחראי לעילת הפיצוי.

סייג לתשלומים

3. קונה של דירה, שהכספים ששילם או שעליו לשלם למוכר לא הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2), לא יהא חייב בתשלומים על חשבון מחיר הדירה בשיעורים העולים על אלה שנקבעו בתקנות, על אף האמור בחוזה המכר.

תשלום הוצאות על ידי המוכר (תיקון התש"ס)

3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן - ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות 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.

עונשין

4. מוכר העובר על הוראות סעיף 2, דינו - מאסר ששה חדשים או קנס 100,000 לירות; ואם היה קבלן לעבודות הנדסה בנאיות כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, רשאי בית המשפט לפסול אותו לרישום בפנקס, ואם נרשם - לבטל את רישומו, הכל לתקופה שיקבע בית המשפט.

תחולה

5. הוראות חוק זה לא יחולו על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.

ביצוע ותקנות [תיקון התשל"ו (מס' 2)]

6. שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו, לרבות תקנות הקובעות דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה לענין סעיפים 2א ו-2ב(1).

תחילה

7. תחילתו של חוק זה ביום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975).

יצחק רבין אברהם עופר

ראש הממשלה שר השיכון

אפרים קציר

נשיא המדינה

---

[1]. ס"ח 749, התשל"ה (28.11.1974), עמ' 14.

תיקונים:

ס"ח 803, התשל"ו (1.4.1976), עמ' 134;

ס"ח 814, התשל"ו (7.7.1976), עמ' 283 [התשל"ו (מס' 2)];

ס"ח 997, התשמ"א (11.1.1981), עמ' 70;

ס"ח 1751, התש"ס (13.8.2000), עמ' 277;

ס"ח 2146, התשס"ח (6.4.2008), עמ' 418. הצ"ח - כנסת 205, התשס"ח, עמ' 170;

ס"ח 2146, התשס"ח (6.4.2008), עמ' 426 [התשס"ח (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 366, התשס"ח, עמ' 406.

שני התיקונים מס"ח 2146 ייכנסו לתוקפם ביום 6.10.08, ולכן טרם שולבו במסמך זה.

*