

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

1. הגדרות (תיקון: תשל"ו)

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, תשכ"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.

2. הבטחת כספי הקונה (תיקון: תשל"ו)

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, תשי"א-1951, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (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 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 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.

א. החלפת ערובה (תיקון: תשל"ו)

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

ב. הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל (תיקון: תשל"ו, תשמ"א)

(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 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.

3. סייג לתשלומים

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

א. תשלום הוצאות על ידי המוכר (תיקון: תש"ס)

(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.

4. עונשין

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, תשכ"ט-1969, רשאי בית המשפט לפסול אותו לרישום בפנקס, ואם נרשם - לבטל את רישומו, הכל לתקופה שיקבע בית המשפט.

5. תחולה

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

6. ביצוע ותקנות (תיקון: תשל"ו)

שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו, לרבות תקנות הקובעות דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה לענין סעיפים 2 ו-21(ב-1).

7. תחילה

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

¹ ס"ח תשל"ה, 14; תשל"ו, 238, 134; תשמ"א, 70; תש"ס, 277.

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 3 ו-6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, אני מתקין תקנות אלה:

1. סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה

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

2. סיווג השיעורים

שיעורי התשלומים שנקבעו בתוספת הם באחוזים ממחיר הדירה ולפי שלבי הבניה שבוצעו בדירה או בבנין שבו היא נבנית.

3. תחילה

תחילתן של תקנות אלה ביום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975).

תוספת (תקנה 1)

השיעור באחוזים ממחיר הדירה	שלבי הבניה
40 (כולל הסכום האמור בסעיף 2 לחוק)	1. עם גמר התקרה של קומת העמודים או גמר הרצפה של הקומה הראשונה במבנה שלא על קומת עמודים.
20 נוספים	2. עם גמר שלד הקומה שבה נבנית הדירה בסעיף זה, "שלד" - לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים וצנרת לאינסטלציות מים וחשמל.
15 נוספים	3. עם גמר טיח פנים או תחליף לטיח כמתואר במפרט לפי סעיף 2 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
15 נוספים	4. עם גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ של הדירה
10 נוספים	5. עם מסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר

¹ ק"ת תשל"ה, 748.

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), תשל"ז-1976

בתוקף סמכותי לפי סעיף 6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, אני מתקין תקנות אלה :

1. אישור על השלמת דירה

אישור מאת מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, בדבר השלמת בנייתה של דירה, לפי המפרט שבהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, אשר המוכר המציא לקונה, ישמש הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה לענין סעיפים 21ב(1) לחוק.

2. תחילה

תחילתן של תקנות אלה ביום העשירי לאחר פרסומן.

¹ ק"ת תשל"ז, 414.