



SALOMON LIPSCHÜTZ, YOSSI LEVY & Co.
1923
סלומון ליפשיץ, יוסי לוי ושות'



ערבות חוק המכר כבטוחה – בין מהות לחילוט, במבחן המציאות

15-09-2025 | עו"ד גיל דן

על מה נדבר היום

- מהות ערבות חוק המכר - ניתוח עומק של ההסדר להגנת השקעות רוכשי הדירות בחוק, המכר ובהלכה הפסוקה, לצד בחינה פרקטית של יישומו.
- הסנקציות בגין הפרת החוק והחלטות הממונה על חוק המכר.
- סוגי הבטוחות המנויות בחוק – ערבות, פוליסת ביטוח, הערת אזהרה – מהות כל בטוחה.
- מה מכסה ערבות חוק המכר?
- הסבת ערבות חוק מכר.
- המנגנון והתנאים להחלפת בטוחה, על פי החוק ופקיעת ערבות על פי תנאיה.
- התנאים הנדרשים לחילוט הערבות ? ההלכה.

מהי ערבות בנקאית אוטונומית?

- ערבות בנקאית אוטונומית הינה התחייבות בלתי חוזרת של בנק, לבקשת לקוח, לכבד דרישה של מוטב הערבות לשלם לו סכום כספי עד לסכום הערבות, בהתאם ובכפוף לתנאי הערבות.
 - תוכנה של התחייבות זו - **מנותק מהחוב העיקרי** - שבין יוזם מתן הערבות לבין המוטב.
 - הערבות הבנקאית האוטונומית שונה מן הערבות הרגילה במובן זה שהיא – **חוב עצמאי ונפרד** – (מעסקת היסוד) של הבנק-הערב כלפי המוטב.
- היא למעשה התחייבות לשיפוי הניתנת מצד הבנק כלפי המוטב.



ערבות בנקאית

מערכת חוזית משולשת

לקוח – בנק (ערב) – מוטב ○ מספר קשרים חוזיים נפרדים :

- חוזה יסודי בין לקוח הבנק למוטב הערבות – הצדדים לעסקת היסוד (עסקת המכר שבין החברה היזמית והרוכש).
- חוזה בין הבנק ללקוח – חוזה העמדת אשראי לערבויות, כולל מתן בטוחה ושיפוי הבנק במקרה של חילוט.
- והערבות הבנקאית עצמה – חוזה בין הבנק מוציא הערבות לבין המוטב – התחייבות הבנק לתשלום בהתקיים תנאים הנקובים בערבות, במקרה של ערבות חוק מכר נדרש פסק דין של בית משפט.



ערבות חוק מכר מערכת חוזית משולשת

- נקודת המבט של כל אחד מהצדדים למערכות חוזיות אלה שונה ונגזרת הן מהחוזה הרלוונטי בו התקשר והן מהדין הנוהג ובכללו הוראות חוק קוגנטיות.
- בהרצאה זו נעמוד על ייחודה של ערבות חוק המכר, להבדיל מערבות אוטונומית רגילה – האם ערבות זו מאזנת נכונה את האינטרסים של כלל הצדדים.
- כמו כן מה הדין הנוהג, עת נדרש הרוכש לחילוט הערבות.

מהות ערבות חוק המכר

ערבות חוק המכר – ערבות מיוחדת - ע"א 1062/09 בנק דיסקונט לישראל נ' בינר ואח'

" דומה, כי כזו היא ערבות חוק המכר – אחת מאותם הסדרי כלאיים. הורתה ולידתה בחוק המכר והיא נשלטת הן על ידי מערכת הכללים הקוגנטיים שנקבעו בו והן על ידי מערכת הכללים החוזיים שקבעו הצדדים הקשורים בערבות, או שקבע הבנק מנפיק הערבות ליתר דיוק. כיום, כאמור, קיים נוסח אחיד ומחייב אך הוא איננו חל על מקרה זה. כללים אלו, והוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר בייחוד, הם אלו המבדילים ערבות זו מן הערבות הבנקאית האוטונומית הרגילה: כך, הקשר החוזי שבין הבנק מנפיק הערבות לחייב בעסקת היסוד נוצר על רקע החובה הקבועה בחוק המכר; כך, בשונה מן המקובל בערבות הבנקאית האוטונומית, ערבות חוק המכר איננה ניתנת למימוש לפי דרישה ראשונה; כך, התנאים למימושה של ערבות חוק המכר קבועים בסעיף 2 (1) לחוק המכר והם קשורים בקשר ענייני לעסקת היסוד; וכך, פרשנותם של כללים אלו איננה נעשית בדוקנות מילולית, אלא בהתאם להגיונו ותכליתו של החוק".

ערבות חוק המכר – ערבות מיוחדת - ע"א 1062/09 בנק דיסקונט לישראל נ' בינר ואח'

הנה כי כן, כאשר בערבויות חוק המכר עסקינן – עוצמתם של עקרונות העצמאות וההתאמה משתנה, והלמידה מן החיצוני לכתב הערבות מתאפשרת. ויובהר, כללים אלו אינם מתאינים. בבסיסם רציונאליים החשובים גם לערבויות חוק המכר, ובהם יעילות כלכלית, פשטות וודאות. אלא שלמול כללים אלו ואולי לצידם יעמדו הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר ותכליתו, החזקה כי הצדדים התכוונו לעמוד בהוראות החוק, שסנקציה פלילית בצידן וההיגיון הכלכלי והעסקי שבבסיסה של הערבות.

ערבות בנוסח חוק המכר

מטרה:

בטוחה שמטרתה להבטיח את כספי הרוכש, בתקופת בניית הדירה עד השלמתה ומסירתה לידי תוך רישום הערת אזהרה. הבטוחה הינה בשווי הדירה החדשה (כגון בעסקאות התחדשות עירונית) או בשווי סכומי התמורה שהופקדו לחשבון הפרויקט, במסגרת רכישת דירה בפרויקט בנייה. סכום הערבות צמוד למדד תשומות הבנייה. הבטוחה אינה מבטיחה נזק עקיף – כגון איחור במסירה או ליקויים בדירה. בהתחדשות עירונית – ניתן לקבל "ערבות משודרגת" – המבטיחה גם איחור במסירה, בהגבלת תקופה.

מאפיינים מרכזיים:

ערבות בנוסח חוק מכר, להבדיל מערבות אוטונומית, ניתנת למימוש אך ורק דרך הליך משפטי וחילוטה מותנה בפס"ד או החלטה אחרת. בית המשפט בהחלטת החילוט מתבסס על עסקת היסוד ונסיבות חיצוניות, לצורך הקביעה שהתקיימה העילה למימוש. ערבות זו, כפופה להוראות החוק הקוגנטיות והוראותיה נאכפות ע"י הממונה על חוק המכר. ויודגש "מרכז הכובד של החוק הינו אכן הבטחת מסירה של דירה או השבת התמורה ששולמה בעדה, להבדיל מהבטחת קיומו של הסכם המכר כלשונו" (ע"א 8343/01 עובדיה נ' סיבל נהריה בע"מ, פ"ד נח (6) עמ' 400)

ערבות חוק מכר – היסטוריה חקיקתית

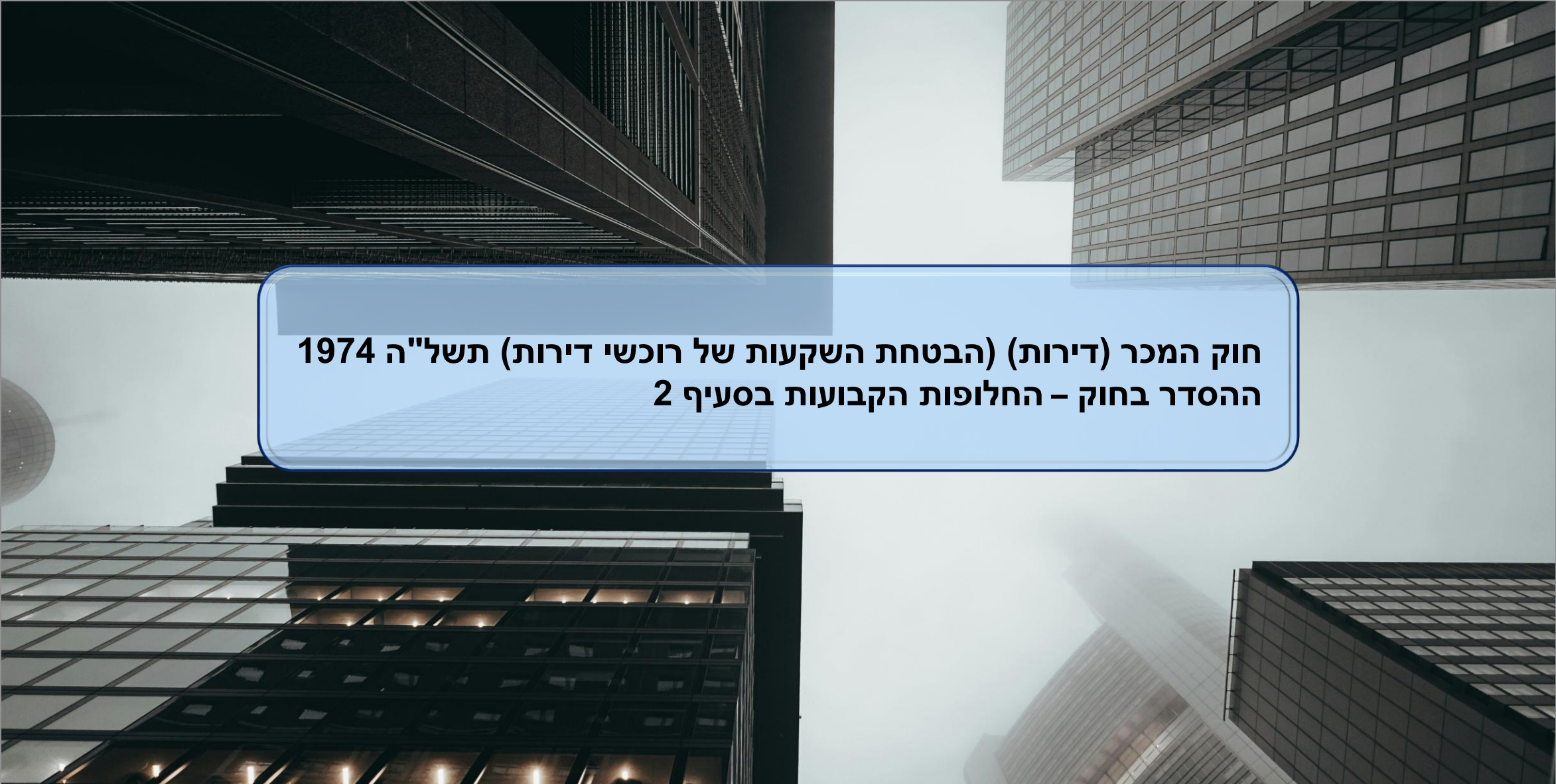
מתוך הצעת החוק :

"לעתים נאלצים הדיירים לרכוש את דירותיהם עוד לפני הקמת הבניין שבו נמצאת הדירה. לפי חוזה הרכישה, משלם הדייר אחוז מסוים ממחיר הדירה עם חתימת החוזה, והשאר - בתשלומים קצובים לפי התקדמות בניית הבניין.

במצב החוקי הקיים, אין הדייר רוכש כל זכות חפצית בדירה עד לרישומה על שמו במשרד ספרי האחוזה. במקרה של פשיטת רגל של הקבלן-הבונה לפני רישום הדירה כאמור, אין זכותו של הדייר עדיפה על זכויותיהם של נושים אחרים של הקבלן " (מתוך הצעת חוק 1074 כה בסיון תשל"ג 25.6.1973).

מתוך החלטת הממונה על חוק המכר, בעניין אחים עזרא יע (ת"א) 45092-08-22 :

מדובר ב- "חוק צרכני שמטרתו להבטיח את כספי רוכשי הדירות ... כך שאם הפרויקט נכשל, הרוכש יקבל בחזרה את השקעתו. במסגרת פרשת חברת "חפציבה" בשנת 2007, התברר כי אלפי רוכשי דירות שילמו לחברה ממיטב כספם מבלי שקיבלו בטוחות וכי רבים מהם נותרו ללא הדירות וללא הכספים שהשקיעו. על כן, ראה המחוקק לנכון לתקן את חוק המכר. תיקון החוק נכנס לתוקפו ב-6 באוקטובר 2008, ובו נקבעו מנגנונים נוספים במטרה להגן על רוכשי דירות, לרבות הסדרת הליווי הפיננסי והטלת חובות וסנקציות על תאגידי בנקאיים הממנים הקמת פרויקטים למגורים, וכן החמרת הסנקציות שיוטלו על קבלנים בשל הפרת החוק...



**חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974
ההסדר בחוק – החלופות הקבועות בסעיף 2**

סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974

הבטחת כספי הקונה

2. 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 בנקים, 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 צוין 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.

ערבות חוק מכר או פוליסת חוק מכר

נוסח ערבות חוק מכר – מהות ושוני צורני

לכבוד

מר/ גב' (להלן: "הרוכש")

הנדון : כתב ערבות מס' 3333/0001 בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974

הואיל ו בונים בניינים בע"מ (להלן: "המוכר") התחייב למכור לכם דירה או בית עסק כמשמעותם בחוק לפי חוזה ביניכם מיום _____

(להלן: "חוזה המכר") והידועה כדירה/בית עסק שזיהויו דירה _____, מגרש _____, תוכנית בניין ערים _____ בעיר _____ בגוש _____ חלקה _____

(להלן: "הדירה").

לפיכך הרינו מאשרים לכם כדלקמן :

מהות הערבות :

הרינו ערבים בזה כלפיכם בסכום של _____ ש"ח (במילים) ששילמתם למוכר על חשבון הדירה (להלן: "סכום הערבות") וזאת

במקרים

האלה (להלן: "העילות למימוש הערבות") : אם המוכר לא יוכל להעביר לכם בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת

עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית (למעט עיקול שהוטל לבקשתכם או כנגדכם) או מחמת צו הקפאת הליכים, צו

לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונסי נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע (להלן: "הצווים") או מחמת נסיבות שבהן נוצרה

מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

נוסח פוליסה לביטוח השקעות של רוכשי דירות – מהות ושוני צורני

פוליסה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "החוק")

פוליסה זו הינה חוזה בין חברה לביטוח בע"מ (להלן: "החברה") לבין המבוטח, שהינו מוכר הדירה (להלן: "המבוטח" / "המוכר"), לפי חוזה המכר

המפורט ברשימה (להלן: "חוזה המכר") לטובת המוטב, שהינו הקונה לפי חוזה המכר וששמו מפורט ברשימה (להלן: "המוטב" / "הקונה")

1. מקרה הביטוח בפוליסה זו (הגדרות: דמי הביטוח, המבוטח, המוטב, וכו').

2. הסיכונים המבוטחים/מהות הפוליסה:

לפיכך מתחייבת החברה כלפי המוטב כדלקמן: לשלם את תגמולי הביטוח הסכומים ששולמו על ידי המוטב למבוטח על חשבון מחיר הדירה (להלן:

"גבול אחריות החברה") וזאת במקרים הבאים (להלן: "העילות למימוש הפוליסה"): אם המוכר לא יוכל להעביר למוטב בעלות או זכות אחרת בדירה

כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית (למעט עיקול שהוטל לבקשת המוטב או כנגד המוטב או מחמת

צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע (להלן: "הצווים") או מחמת נסיבות שבהן

נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

פוליסה לביטוח השקעות או ערבות בנקאית – מסקנה

ההבדל העיקרי בין פוליסת חוק מכר שהוצאה על ידי חברת ביטוח לבין ערבות חוק מכר על ידי בנק טמון בגוף המנפיק ובגוף המפקח עליו, אך תכליתם ומהות ההגנה שהם מספקים לרוכש הדירה זהות -
קרי ביטחון מלא לקונה לקבל את מלוא הכספים ששילם בעד השקעתו בדירה.

הבטחת כספי הקונה ברישום הערת אזהרה – החלופה בסעיף 2 (4) לחוק

סעיף 3 לחוק קובע- 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). בתוספת לתקנות - פורטו השיעורים על פי התקדמות הבנייה. הממונה על חוק המכר הרחיב על עניין זה בנייר עמדה מיום 21.12.2020, בו הדגיש את חובת הזהירות של רוכשי הדירות במקרה בו ניתנת בטוחה מסוג הערת אזהרה, ואף גילה דעתו כי הדבר דורש תיקון נוסף של תקנות חוק המכר הבטחת השקעות הקובעות את אופן פריסת התשלומים במקרה של בטוחה מסוג זה. יובהר כי בטוחה מסוג הערת אזהרה ניתנת בדרך כלל, בפרויקט שאינו בליווי בנקאי, דהיינו פרויקט החסר בבקרה ומעקב מצד הבנק והמפקח מטעמו על התקדמות הפרויקט וניהול החשבון הסגור המנוהל עבורו. כמו כן משקלה כבטוחה שונה, מערבות חוק מכר, במיוחד בהליכי חדלות פירעון.

פס"ד בעניין פר"ק (מחוזי ת"א) 14785-05-18 דרך התאנה בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי תל-אביב (נבו) 14.05.2019) אושר בבית המשפט העליון בע"א 3937/19 מרדכי חכם נ' עו"ד מור נרדיה, מנהל מיוחד, מפרק (נבו 10.08.2020): -

בית המשפט קבע במקרה של חדלות פירעון ובנסיבות המיוחדות בפס"ד, ההסכמים שנחתמו בין היזם והרוכשים מהווים נכס מכביד ומשכך יבוטלו והערות האזהרה שנרשמו על מנת להבטיח את זכויותיה הרוכשים תמחקנה, כמו כן נקבע כי הרוכשים אינם מהווים נושים מובטחים.

החלופות הקבועות בסעיף 2 לחוק בגדר רשימה סגורה - הפקדה בנאמנות אינה חלופה מותרת

ו"ע 4509-08-22 י.ר. – אחים עזרא חב' לבנין נ' משרד הבינוי והשיכון (בבית משפט המחוזי ת"א בשבתו כוועדת ערר על החלטה הממונה על חוק המכר)

"הבטחת כספים אלו תעשה רק באמצעות אחת החלופות אשר בסעיף 2 לחוק. מדובר בסעיף חוק קוגנטי וברשימה סגורה של בטוחות, ואין כל אפשרות להחליפן בבטוחות אחרות שאינן מנויות ברשימה זו. חובת מתן הבטוחה היא חובתו של המוכר/הקבלן כלפי רוכש הדירה. לא ניתן להתנות עליה גם בהסכמת הקונה.

"ערבות/ בטוחות חוק מכר צריכה להינתן לרוכש הדירה ולא להיות מוחזקת בידי אחר. בוודאי לא בידיו של עורך הדין של הקבלן המוכר".

הסנקציה בגין הפרת הוראות החוק - עונשין

**סעיף 4 לחוק קובע סנקציות עונשיות בגין הפרת החוק – מקנס, כפל קנס ועד מאסר שנה.
כך למשל:-**

(א) העושה אחת מאלה, דינו קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן – חוק העונשין):

(1) לא יידע את הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששילם, בניגוד להוראות סעיף 1א2;

(ב) העושה אחת מאלה, דינו – מאסר שנה או כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:

(1) קיבל על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 2;

פרשת גינדי והממונה על חוק המכר – הפרת סעיף 2 לחוק

פרשת גינדי – פרויקט מתחם שדה דב (מתוך אתר משרד הבינוי והשיכון פרסום מיום 5/8/25)

בעקבות התערבות הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון-חברת גינדי ישראל 2010 בע"מ תשיב לרוכשי דירות בפרויקט Vogue תשלומים שלא ניתנו בעדם בטוחות לפי חוק המכר

בהמשך לפניות שהתקבלו במשרדו של הממונה, בוצעה בחינה למערך הסכמים עליו חתמו הרוכשים, הכולל "הסכם אופציה" לרכישת דירה בפרויקט, הממונה קבע כי "הסכם האופציה", על כל נספחיו מהווה למעשה הסכם מכר לכל דבר ועניין, ועל כן חלות עליו החובות הנוגעות לעסקת מכר דירה, לרבות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, ובכלל זה, חובת מתן בטוחות להבטחת כספי הרוכש במקרה שהרוכש משלם למעלה מ-7% ממחיר הדירה, הגבלה על הצמדה למדד של עד 40% ממחיר הדירה וכיוצא באלה.

בתום השיח הורה הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון, אריאל רוזנברג, כי על החברה לספק לרוכשים בפרויקט בטוחה כחוק על הכספים ששולמו או לחילופין להחזיר לרוכשים בפרויקט כל סכום שנגבה מעל 7% ממחיר הדירה, אף אם הסכום הופקד בחשבון נאמנות. החברה נדרשה לעדכן את המשרד בדבר ביצוע ההשבה וההתאמות.

אריאל רוזנברג, ממונה חוק המכר: "משרד הבינוי והשיכון פועל בנחישות להבטחת זכויות רוכשי הדירות ולשמירה על עקרונות החוק. לא נאפשר עקיפה של החוק באמצעות שימוש בכותרות הסכם שאינן מעידות על מהותו האמיתית. זוהי חובתנו כלפי הציבור, בעסקה מהחשובות והגדולות ביותר בחייו של אדם או משק בית. לשון החוק ברורה וכל פרשנות או כותרת הסכם כי מוכר יקבל מקונה סכום העולה על שבעה אחוזים על חשבון מחיר הדירה, מבלי שיעמיד את אחת הבטוחות שנקבעו בחוק, אסורה. אני קורא לרוכשי הדירות שימו לב לחוזה הרכישה והתייעצו עם גורמים מטעמכם, כמו כן ניתן לפנות לאגף בכל חשש להפרה למשרד הבינוי והשיכון".

החלפת ערובה

2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או 2(2) – בערבות בנקאית או פוליסת מכר אצל מבטח, 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.

מועד התשלום על פי ערבות חוק המכר

מועד התשלום

אנו נשלם לכם כל סכום שתדרשו מאתנו בגבולות סכום הערבות, בצירוף הפרשי ההצמדה כמפורט לעיל, וכל עוד לא אירע אירוע המפקיע את תוקף הערבות או המבטל את העילה למימוש הערבות, בתוך 60 ימים לאחר קבלת דרישתכם הראשונה בכתב ב..... (יש לציין את המקום שאליו על הרוכש לשלוח את הדרישה), בתנאי שהדירה ריקה מכל אדם וחפץ של הרוכש או מי מטעמו, ובתנאי שלדרישתכם יצורפו כל המסמכים שלהלן:

– כתב ערבות זה (מקור). אם כתב הערבות אבד או הושמד, יצורף במקומו תצהיר חתום בידכם ומאומת בפני עורך דין, המפרט את נסיבות האובדן או ההשמדה כאמור;

– **עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, ולפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי הערבות, המפורטות בסעיף** (סעיף "מהות הערבות"). הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או ההחלטה כבר מצויים בידי הבנק או בידי בא כוחו, אשר ייצגו בהליכים הנוגעים לפסק הדין או ההחלטה כאמור; בעילה של מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה, הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, אם הבנק הודיע לכם בכתב, כי התקיימה להנחת דעתו מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה.

– התחייבותכם, ולפיה עם קבלת הסכומים על פי ערבות זו הנכם מוותרים על כל זכות בדירה; הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם, כתנאי לתשלום על פי ערבות זו, להמחות לו את כל זכויותיכם בדירה. הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.

פקיעת ערבות

פקיעת ערבות

ערבות זו תפקע, בין אם התקבלה אצלנו דרישתכם לתשלום וטרם נענתה ובין אם טרם התקבלה, וזאת בכל אחד מהמקרים האלה:

1. **בנייתה של הדירה הסתיימה ונמסר לנו מסמך חתום על ידכם, המעיד כי הדירה נמסרה לכם, או לחלופין, נמסרו לנו האישורים והתעודות על השלמת הבנייה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת החזקה בדירה), התשפ"א-2021, בצירוף מכתב של המוכר המופנה אליכם והמודיע שהדירה נמסרה לכם; וכן התקיים אחד התנאים המפורטים להלן, לפי העניין:**

- א- **הומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הבעלות או החכירה, לפי העניין, בדירה, על שמכם, כשהיא נקייה מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבינינו לבינכם יראו את הדירה כאילו הוצאה מתחולת השעבוד;**
- ב- **הומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה לטובתכם בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לגבי רכישת הזכות בדירה, או בחלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, הקודמת לכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבינינו לבינכם יראו את הדירה או חלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, כאילו הוצאו מתחולת השעבוד;**
- ג- **אם הקרקע שעליה נבנית הדירה היא ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק - יסוד: מקרקעי ישראל: הומצא לנו עותק חתום של חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבינכם, או אישור מרשות מקרקעי ישראל באשר לחתימת חוזה כאמור, שבו מתחייבת רשות מקרקעי ישראל להביא לרישום על שמכם של זכות חכירה בדירה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים, כשהיא נקייה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, עיקול וכל זכות אחרת לטובת צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם;**

פקיעת ערבות

2. מסרתם לנו אישור בכתב של מבטח, שאישר המפקח על הביטוח, לפי סעיף 2(2) לחוק, כי הוא מבטח בפוליסה שבה הנכם המוטבים את החזרת הכספים לפי ערבות זו, וכי דמי הביטוח שולמו מראש;

3. בוטל הסכם המכר, ומסרתם לנו מסמך חתום בידכם ומאומת בידי עורך דין, המאשר כי הושבו לכם הכספים ששילמתם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבות זו, בניכוי כל סכום שעליו הוסכם ביניכם לבין המוכר במסמך ביטול ההסכם בכתב או בניכוי כל סכום שנקבע בפסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל.

יובהר כי במקרה של ביטול הסכם נדרש להמציא לצורך ביטול הערבות:

- הסכם ביטול חתום ע"י המוכר והקונה.
- דיווח בגין ביטול העסקה ברשויות המס.
- אישור הרוכש כי הושבו לו כל הכספים ששולמו ע"ח מחיר הדירה, בניכוי הסכומים המוסכמים בין הצדדים,
- בצירוף הפרשי הצמדה, על פי תנאי הערבות.
- השבת הערבויות המקוריות + פנקס שוברים.

פקיעת ערבות על פי תנאיה והחרגת הדירה משעבוד הגורם המלווה

יוצא אפוא, כי הערבות פוקעת על פי תנאיה כאשר:-

1. בניית הדירה הושלמה – קבלת תעודת גמר או התקיימות התנאים לחלופה אחרת הקבועה בחוק .
2. החזקה בדירה נמסרה לקונה – הומצא פרוטוקול חתום ע"י המוכר והקונה, או חלופה אחרת על פי החוק.
3. מלוא מחיר הדירה הופקד בחשבון הפרויקט, באמצעות פנקס השוברים.
4. כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3), (4), (5) לחוק או התקיימו התנאים בסעיף 2 ב (א) לחוק.
יצוין כי בד"כ החלופה השכיחה לפי סעיף 2 (4) – רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש על זכויות המוכר.

החרגת הדירה - על פי סעיף 2 ג (ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) - מחויב המוכר לדאוג לקבלת מכתב החרגה מותנה מהתאגיד הבנקאי או המבטח - המלווים, תוך 30 יום ממועד התשלום הראשון.

מכתב החרגה סופי מתקבל בהתקיים התנאים הנדרשים לעיל- מכתב לפיו השעבוד הרשום לטובת הבנק/המבטח לא ימומש מתוך הדירה. השעבוד ימחק עם רישום הזכויות בדירה כיחידה נפרדת, בפנקס המקרקעין.

חילוט ערבות חוק המכר

ערבויות חוק מכר אינן בטלות או מוקפאות בעת חדלות פירעון של החברה היזמית

פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ ואח' (כב' השופטת נעה גרוסמן):

" ערבויות חוק המכר ניתנות ע"י גורם פיננסי ולא ע"י החברה שקרסה. הקפאת ההליכים כנגד החברה אינה מכוונת כלפי ערבות מעין זו. המימוש הערבות ננקט כנגד הגורם הפיננסי ולא כנגדה. ערבויות לפי חוק המכר דירות נועדו בדיוק למצב שנוצר בענייננו, בו החברה הקבלנית צברים נקלעה להליכי חדלות פירעון ואין ביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הרוכשים. הערבויות אינן מוקפאות ואינן בטלות עם מתן צו פתיחת ההליכים. להיפך, בדיוק אז נוצר הצורך בגבייתן."

פסק הדין בעניין גרנית הנדסת חיזוק מבנים פר"ק (ת"א) 30215-07024 (כב' השופטת נועה גרוסמן)

"עקרונית, הפסיקה קובעת כי יש לנקוט גישה מצמצמת בכל הנוגע לחילוט ערבויות חוק מכר. זאת בנימוק כי בטוחה זו נועדה להבטחת העברת הדירה בלבד".

בהתאם לפסיקה, בין השאר לאור הכרעת בית המשפט העליון בעניין עובדיה, על מנת לממש את ערבויות חוק המכר, על הרוכש להוכיח שלושה תנאים מצטברים:

- א. אי יכולתו של המוכר להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר.**
- ב. קיומה של נסיבה מהנסיבות המנויות בסעיף 2(1) לחוק המכר דירות.**
- ג. קיומו של קשר סיבתי בין התנאי הראשון לבין התנאי השני. דהיינו שהפרת ההתחייבות החוזית נובעת מהנסיבות המנויות בסעיף 2(1) לחוק המכר דירות.**

להשלמת התמונה אזכיר את פסק הדין ב-ע"א 2457/24 עוז רחמים ואח' נ' עו"ד אלונה בומגרטרן [נבו] (14.10.2024) בהרכב כב' השופטים עמית, מינץ, שטיין. שם נקבע, כי המחאת זכויות הקבלן לבנק המלווה כשלעצמה אין בה כדי לחסום רוכשי דירות מלהעלות כלפי הבנק כל טענת זכות אשר עמדה להם כלפי הקבלן.

פסק הדין בעניין גרנית הנדסת חיזוק מבנים פר"ק (ת"א) 30215-07024 (כב' השופטת נועה גרוסמן)

התקיים התנאי הראשון - אי יכולתו של המוכר להעביר לקונה בעלות כמוסכם בחוזה המכר.
אין ולא יכול להיות חולק, כי ישנו עיכוב בלתי סביר בהשלמת הבנייה וכפועל יוצא במסירת החזקה בדירות לרוכשים; גם הבניה החדשה שהובטחה לבעלי הדירות הקיימות, אינה מתקיימת ואינה מתקדמת בימים אלה.
הרוכשים, בעצם דרישתם לחלט את ערבויות חוק מכר, הודיעו למעשה על ביטול הסכמי המכר עמם. למצער, מי מהרוכשים זכאי לבטל את החוזה עימו. לפיכך, קמה לרוכשים זכות להשבה חוזית, ובנסיבות העניין זכות זו להשבה תעשה באמצעות מימוש ערבויות חוק המכר.

התקיים התנאי השני – קיומה של נסיבה מהנסיבות המנויות בסעיף 2(1) לחוק המכר דירות.
הגשת הבקשה לאכיפת שעבודים ומינוי כונס נכסים בענייננו, עונה ודאי על תנאי זה.

התקיים התנאי השלישי – קיומו של קשר סיבתי בין התנאי הראשון לתנאי השני. דהיינו שהפרת ההתחייבות החוזית נובעת מהנסיבות המנויות בסעיף 2(1) לחוק.
השנים שחלפו מאז מועד המסירה החוזי (2021) עד היום, עד כדי ביטול ההיתר ופקיעת הביטוח שהיו טעונים חידוש, הצריכו פתיחת הליך ומינוי כונס נכסים. ברי אפוא כי בענייננו הדירות לא נמסרו וגם העבודות אינן מתבצעות, בעטין של הנסיבות האופפות את מינויו של כונס הנכסים.

פסק הדין בעניין גרנית הנדסת חיזוק מבנים פר"ק (ת"א) 30215-07024 (כב' השופטת נועה גרוסמן)

"אכן, מצד אחד יש לראות את הפרויקט וההתקדמות בו במבט כולל. מצד שני אין להתעלם מזכויות פרטניות של כל אחד אחד מהצדדים ומן העובדה שבסופו של דבר החוזים של הרוכשים מול החברה הם אישיים. כחוט השני לאורך כל הדיונים שבתי והעליתי את השאלה האם הרוכשים, רכשו את הדירות בחטיבה אחת כגוף אחד ועל כן הם מחויבים לבטל את הרכישה כגוף אחד, או שמא הדירות נמכרו לכל אחד ואחד בחוזה פרטני ונפרד. התשובה ברורה. כל רוכש רכש את דירתו בנפרד. כל אחד ערך את שיקוליו בנפרד. כל אחד ניצב מול מערכת כלכלית נפרדת. כל אחד מהרוכשים זכאי להודיע על ביטול החוזה, ובהתאם הוא רשאי שלא לממש זכות זו" (שם בסעיף 51 לפסק הדין).

הוגש ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון ובקשה לעיכוב ביצועו, שהתקבלה.

ע"א 13991-08-25 – החלטת כב' השופטת כנפי-שטייניץ מיום 14/9/25 – עיכוב ביצוע פס"ד

בית המשפט העליון הורה על עיכוב ביצוע פס"ד, הן לאור מאזן הנוחות המוטה באופן מובהק אל עבר קבלת הבקשה, והן בהינתן כי סיכויי הערעור תומכים בקבלתה. בסעיף 11 להחלטתו קבע בין היתר :-
"בית משפט זה עמד זה מכבר על כך שמטרת הערבות אינה להבטיח את מכלול התחייבויותיו של הקבלן כלפי רוכש הדירה, אלא למנוע מצב שבו הרוכש נותר קירח מכאן ומכאן- ללא דירה וללא כספו ...
הצדדים חלוקים בשאלה האם קמה עילה למימוש ערבויות חוק המכר שניתנו לרוכשי הדירות, מחמת אי מסירת הדירות – זאת בנסיבות בהן מחד חל איחור בן מספר שנים במועד מסירת הדירות ; ומאידך מונה כונס נכסים להשלמת בנייתן, תוך שנקבע כי 'יש להניח כי הפרויקט ייבנה ויושלם (פסקה 44 לפסק הדין)' מבלי צורך להיכנס לעומקה של מחלוקת זו, המעלה שאלה ראויה לבירור, קביעת בית המשפט המחוזי המורה על חילוט הערבויות ביחס לחלק מן הרוכשים בלבד, מעוררת קושי. זאת בפרט שעה שמדובר במערכת עובדתית זהה ביחס לכלל רוכשי הדירות. בדומה קיים קושי בחיוב גורמי המימון לפעול להשלמת הפרויקט – ובה בעת להורות על חילוט הערבויות של הרוכשים החפצים בכך, תוך פגיעה במקורות המימון להשלמת הפרויקט ובזכות גורמי המימון למימוש השעבודים בדרך של מכירת הזכויות בפרויקט. בנסיבות אלה, לא ניתן לומר כי מדובר בערעור משולל יסוד..."

זמן לשאלות...



תודה!

עו"ד גיל דן
דוא"ל:
gild@sll-law.com

טלפון:
03-5757712
052-2370080



[Linkedin.com/in/gil-dan-8859b5113](https://www.linkedin.com/in/gil-dan-8859b5113)

