

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

י"ג באב תשפ"ב

10/08/2022

לכבוד

הבנקים וחברות הביטוח

שלום רב,

הצמדה למדד של כספי רוכש דירה שהובטחו בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח

מבוא

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר" או "החוק"), קובע מספר חלופות שבאמצעותן מוכר דירה נדרש להבטיח את כספו של הרוכש במקרה של כשל בפרויקט. במסגרת זו, נקבע בסעיף 12(1) לחוק, כי מוכר רשאי להבטיח את כספי הרוכש באמצעות מסירת ערבות בנקאית, ובסעיף 2(2) לחוק נקבע כי מוכר רשאי להבטיח את כספי הרוכש באמצעות פוליסת ביטוח. הכול כמפורט בחוק.

להלן אתייחס לשיטת חישוב הפרשי ההצמדה, בהתאם לסעיף 1א3 לחוק, של כספים המובטחים באחת משתי החלופות האמורות.

המסגרת החוקית

סעיף 1א3 לחוק המכר קובע כך:

"כספים שהובטחו כאמור בסעיף 12(1) או 2(2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלום בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 12(1)".

עמדה

תכליתו של סעיף 1א3 לחוק היא לשמור על ערך כספו של הרוכש כך שבמקרה של ביטול עסקת המכר ומימוש הבטוחה, יוכל הרוכש להשתמש בכספו לצורך רכישת דירה אחרת במחירי השוק המעודכנים. על כן, קבע המחוקק שבמקרה שלא נקבעה שיטת הצמדה בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה, הכספים של רוכש הדירה יוצמדו למדד. בהקשר זה יש לציין כי הסעיף אינו קובע הצמדה של כל התמורה שישלם הרוכש בעד הדירה, כמקשה אחת, אלא עוסק ב"כספים שהובטחו כאמור בסעיף 12(1) או 2(2)", כך שיש לבחון כל סכום שמשלם רוכש, ואם לגביו אין שיטת הצמדה, תחול הצמדה למדד תשומות הבנייה מכוח סעיף 1א3 לחוק.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

לפיכך, אם לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה של התשלומים שישלם רוכש למוכר, הרי שהתוצאה היא שהבנק המלווה או חברת הביטוח יידרשו להצמיד את כל הכספים המובטחים למדד תשומות הבנייה.

יובהר, למען הסר ספק, כי במקרה שבו נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה רק לגבי חלק מהתשלומים שישלם רוכש למוכר, בין אם הדבר נבע מתוצאה של משא ומתן והסכמות בין הצדדים לחוזה, ובין אם מדובר בחוזה מכר שנכרת לאחר מועד התחילה של חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022, הרי שבמסגרת הבטחת כספי הרוכש בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח, יוצמדו למדד תשומות הבנייה גם כספים שבגינם הרוכש לא נדרש לשלם הפרשי הצמדה למוכר.

בהתאם – כלל הכספים של רוכש דירה המובטחים בדרך של ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח נדרשים להיות צמודים במלואם, בהתאם להוראות סעיף 1א3 לחוק המכר.

בכבוד רב
עמית גלינדי
ממונה חוק המכר