

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

07/11/2022
י"ג בחשוון תשפ"ג

לכבוד
רוכש דירה / מוכר דירה / קבלן

שלום רב,

**הנדון: נייר עמדה מטעם ממונה חוק המכר – גביית כספים בגין שינויים
ושדרוגים בדירה**

מבוא

מסמך זה כולל הבהרה הנוגעת להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974 (להלן - "חוק המכר") בכל הקשור לאפשרות של גביית תשלום מרוכש דירה בגין שינויים ושדרוגים בדירה (להלן - "שינויים בדירה").

דין

הגדרת "מחיר הדירה" בחוק המכר הינה "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה". בהתאם לכך, כל סכום אשר הקונה התחייב לשלם למוכר במסגרת חוזה המכר, כולל תשלום בגין שינויים בדירה, הינו חלק ממחיר הדירה לעניין חוק המכר.

בהקשר זה, סוגיה אשר מגיעה רבות לשולחנו של הח"מ נוגעת לשינויים המבצעים רוכשים של דירות חדשות, והדרך בה יש לבצע את התשלום בגין שינויים אלה. כך לדוגמא, נהוג שבמסגרת הליך בניית הדירה יכול רוכש דירה להוסיף שקעים של חשמל, לשנות מיקום של קירות, לבקש לבצע עבודות ייחודיות בדירה ועוד. נשאלת השאלה – כיצד יש לבצע תשלום בעבור השינויים בדירה באופן העומד בהוראות חוק המכר.

עמדת ממונה חוק המכר

להלן נעמוד על האפשרויות השונות להעברת כספים בגין שינויים בדירה:

1. תשלום למוכר הדירה - תשלום בדרך זו יובטח לפי להוראות חוק המכר בכל מקרה, גם בעד שדרוג בדירה שסוכם עליו במעמד החוזה וגם בעד שדרוג בדירה שסוכם עליו לאחר כריתת חוזה המכר ובמהלך הבנייה.
2. תשלום לקבלן המבצע - במקרים רבים, השינויים בדירה נעשים על ידי הקבלן המבצע (שאיננו מוכר הדירה), ורוכש הדירה משלם עבור השינויים ישירות אליו. חוק המכר לא חל על תשלום המבוצע ישירות לקבלן המבצע, בהתקיים התנאים להלן, וזאת באופן מצטבר:

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

- פעילות הקבלן המבצע נעשית באמצעות חברה (או ישות משפטית) נפרדת מזו של מוכר הדירה ;
- הכספים עוברים מרוכש הדירה ישירות לקבלן המבצע (אין מעבר כספים דרך מוכר הדירה) ;
- חשבונית / קבלה בגין התשלום מופקת על ידי הקבלן המבצע ;
- השדרוג המבוקש מקובל בשוק, כשינוי שאינו מהווה חלק מהבנייה עצמה, כגון הזזת נקודות מאור, חשמל וגז.

כאמור, מדובר בתנאים מצטברים, וככל שהקבלן המבצע אינו עומד באחד מהם, הרי שיש לפעול בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל - תשלום למוכר הדירה.

3. תשלום לגורם חיצוני - במקרים רבים רוכש הדירה משלם לנותן שירות חיצוני בגין שינויים אשר נעשים בדירה. דוגמא נפוצה היא שדרוג של מטבח הדירה, אשר נעשה על ידי חברת מטבחים שאינה קשורה למוכר הדירה. במקרה של תשלום לגורם חיצוני לא תחול החובה לספק בטוחה לפי חוק המכר בגין תשלום זה ;

סיכום

כאמור בעמדה זו, ישנן דרכים שונות לשלם בגין שינויים אשר נעשים בדירה. בחלק מהדרכים הרוכש זכאי לקבל בטוחה בגין הכספים אשר משולמים ובחלק לא.

הח"מ מבקש להפנות את תשומת הלב של רוכשי הדירות למצבים בהם מבוצעים שינויים בדירה, ואולם, על פי הכללים המפורטים במסמך זה – הם אינם זכאים לקבל בטוחה כנגד סכומים אלה. ככל שיקרה כשל בפרויקט אשר יביא לאירוע של מימוש הבטוחה, הכספים אשר הועברו בקשר לביצוע שינויים בדירה לא יהוו חלק ממחיר הדירה בגינו נתן המוכר בטוחות, ועל כן הרוכש עלול לאבד סכומים אלה במקרה של כשל כמתואר לעיל.

בהתאם, הח"מ מדגיש כי "דרך המלך" לביצוע שינויים בדירה היא בדרך של תשלום למוכר הדירה וקבלת בטוחה.

גרייז' עמית
ממונה חוק המכר