

# מימוש ערבויות חוק מכר: על הנייר בלבד?

מחלקות נדל"ן והתחדשות עירונית, מימון ובנקאות וחדלות פירעון  
עדכון לקוחות - דצמבר 2025

## לקוחות יקרים,

ערבויות חוק מכר הן מרכיב מהותי בפרויקטי מגורים רבים בישראל. המודל המימוני הרגיל של פרויקט סטנדרטי מניח שבתרחיש כשל, המממן יוכל לפעול להשלמת הפרויקט באמצעות בעל תפקיד – ולא יידרש בפועל לשלם את מלוא סכומי הערבויות לרוכשים. בהתאם, כך גם מתומחרים העמלות והאשראי. התפתחויות אחרונות בפרויקט תמ"א 38 ברחוב קורקידי 20–22 בתל אביב, ובהליכים שהתנהלו סביבו בבית המשפט המחוזי ובבית המשפט העליון, עלולות לערער את ההנחות הללו – ולהכתיב, בסופו של דבר, שינוי בתמחור הסיכון, במבנה העסקאות ובאופן השימוש בערבויות חוק מכר.

## על רגל אחת – מה קרה בקורקידי 20–22?

חברת גרניט התקשרה עם בעלי דירות קיימים לביצוע פרויקט תמ"א 38/1, במסגרתו נוספו 22 יחידות חדשות שנמכרו לרוכשים. בנק ירושלים ואיילון חברה לביטוח מימנו את הפרויקט והנפיקו ערבויות חוק מכר לרוכשים. בהמשך, עקב סכסוך בין בעלי המניות בחברה, העבודות נעצרו, וגורמי המימון פנו למינוי כונס נכסים לצורך מימוש השעבודים והשלמת הבנייה. בית המשפט המחוזי מינה כונס נכסים לטובת השלמת הפרויקט.

חלק מהרוכשים, שמצאו את עצמם במצב בו חל איחור של כארבע שנים ביחס למועד המסירה החוזי וללא צפי ברור לסיום, ביקשו לחלט את ערבויות חוק המכר ולהשתחרר מהעסקה.

## מה קבע בית המשפט המחוזי?

בית המשפט המחוזי (כב' השופטת נועה גרוסמן) קיבל בפסק דינו מיום 27.7.2025 את בקשת הרוכשים וקבע כי התנאים למימוש ערבויות חוק המכר התקיימו, ולכן הרוכשים רשאים להשתחרר מהעסקה ולממש את הערבויות – גם כאשר מונה כונס נכסים שמטרתו להשלים את הבנייה.



**סידני, אוסטרליה**  
50 Carrington St, NWS 2000  
T. +61-2-90606206

**באר שבע**  
גב ים, רחוב האנגריה 77  
ט. 03-6071450  
פ. 08-6155780

**תל אביב**  
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98  
ט. 03-6078607  
פ. 03-6078666

**ירושלים**  
ישעיהו ליבוביץ 30, בניין 2  
ט. 02-5607607  
פ. 02-5639948

## ההחלטה בעליון – עיכוב ביצוע

גורמי המימון ערערו לבית המשפט העליון (ע"א 13991-08-25) וביקשו לעכב את ביצוע פסק הדין עד להכרעה בערעור לגופו. ביום 14.9.2025, בית המשפט העליון (כב' השופטת גילה כנפי-שטייניץ) נעתר לבקשת עיכוב הביצוע.

העליון נימק את החלטתו בין היתר בכך שחילוט הערבויות בשלב זה צפוי לפגוע במקורות המימון של הפרויקט, שעל השלמתו הורה בית המשפט המחוזי במסגרת הליכי הכינוס, תוך שהוא מצוין כי יש קושי מעשי לאפשר בזמנית גם מימוש ערבויות לרוכשים וגם לכפות על המממן להמשיך לפעול להשלמת הפרויקט.

כעת מסתמן שהערעור יימחק, מאחר שבבית המשפט המחוזי אושר הסדר אליו הגיעו הצדדים ולפיו כונס הנכסים יתקשר עם קבלן חדש להשלמת העבודות בפרויקט, בנק ירושלים ואילון יעמידו מימון להשלמת הבנייה, 16 מתוך 22 הרוכשים לא יממשו את ערבויות חוק המכר שלהם ו-6 רוכשים נוספים – יוכלו לממש. הפתרון למקרה הנקודתי של פרויקט קורקידי אולי הושג, אבל שאלת העיקרון – האם, מתי ובאילו תנאים ניתן יהיה לממש ערבויות חוק מכר כאשר הפרויקט ממשיך להתנהל תחת כונס או בעל תפקיד – בעינה עומדת.

## איפה נכנסים בנקים, יזמים וגורמי מימון אחרים לתמונה?

### 1. איגוד הבנקים:

איגוד הבנקים, שביקש להצטרף לערעור כידיד בית המשפט, טען כי פסק הדין של המחוזי נקט בפרשנות מרחיבה יתר על המידה ביחס לעילות מימוש הערבויות המנויות בחוק. לשיטתו, החוק דורש, כתנאי למימוש, מצב שבו לא ניתן להעביר לרוכש את הזכויות בדירה, בעוד שהמחוזי אפשר מימוש "רק" בשל איחור משמעותי במסירה, גם כשמינוי כונס נועד להשלים את הפרויקט.

### 2. חשש מתמריץ למימוש יתר של ערבויות:

עוד לפי איגוד הבנקים, אם תתקבל גישה מרחיבה לעילות מימוש ערבויות, רוכשים יטו יותר להגיש בקשות למימוש, לעתים גם בפרויקטים שבהם יש סיכוי סביר להשלמה. מהזווית של המממנים – המשמעות היא הגדלת הסיכון, יותר הון שצריך להקצות, ובלית ברירה – התייקרות הערבויות והאשראי.

### 3. "ערבויות משופרות" והשלכות רחוב:

במקביל, גילוי דעת של יו"ר ועדת התחדשות עירונית בלשכת עורכי הדין, עו"ד איתמר פנץ, שפורסם לאחרונה, מעלה לדיון את השימוש ב"ערבויות משופרות" שניתנות לעיתים לבעלי קרקע



**סידני, אוסטרליה**  
50 Carrington St, NWS 2000  
T. +61-2-90606206

**באר שבע**  
גב ים, רחוב האנגריה 77  
ט. 03-6071450  
פ. 08-6155780

**תל אביב**  
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98  
ט. 03-6078607  
פ. 03-6078666

**ירושלים**  
ישעיהו ליבוביץ 30, בניין 2  
ט. 02-5607607  
פ. 02-5639948

בעסקאות התחדשות עירונית. ערבויות אלו כוללות עילות מימוש נוספות, לעיתים ללא צורך בפנייה לבית משפט, ולכן הן יקרות יותר. גילוי הדעת מתריע כי מימוש ערבויות כאלה עלול לדרדר את הפרויקט כולו ולהוביל לגל של דרישות למימוש ערבויות חוק מכר גם מצד רוכשי הדירות.

לתשומת לב מממנים, יזמים או קבלנים בעקבות הפרשה –

1. הערכת סיכון מחדש במודל המימון:  
ההנחה שלפיה מינוי כונס/מפרק לצורך השלמת פרויקט "מנטרל" כמעט אוטומטית את איום מימוש ערבויות חוק המכר – אותגרה על ידי פסק-הדין של בית המשפט המחוזי. על אף עיכוב הביצוע של העליון וההסכמות אליהן הגיעו הצדדים במקרה הקונקרטי הזה, יש מקום לבחון מחדש הנחות סיכון, תמחור והיקף הבטוחות הנדרשות.
2. הסדרה מראש בשלב החוזי:  
כדאי לתת דגש חוזי מחודש להסדרה של מצבי כשל בפרויקט, עיכובים מהותיים, מנגנוני הארכה וקביעת לוחות זמנים ריאליים תוך נטילת מרווחי ביטחון, וכן לתיאום ציפיות בין יזם, מממן ובעלי קרקע בכל מערכת ההסכמים הקשורים לפרויקט.
3. ניהול סיכונים עיכוב במסירה:  
כאשר איחור משמעותי במסירת הדירה יכול להוות בסיס לבקשות למימוש ערבויות, נדרש ניהול הדוק יותר של לוחות זמנים, התקדמות ביצוע והתקשרות עם קבלני ביצוע.
4. היערכות למצבי כשל בפרויקט:  
נדרש תכנון מדויק כיצד ניגשים להליך כינוס/הבראה – תוך הבנה שבמקביל עלולה לקום חזית של רוכשים ובעלי קרקע המבקשים לחלט ערבויות. יש חשיבות רבה לאסטרטגיית התנהלות מול הרוכשים ובעלי קרקע ומול בית המשפט כבר בשלבים מוקדמים.
5. השפעה פוטנציאלית על מבנה העסקאות והמחירים:  
אם תעוגן בפסיקה גישה המרחיבה את יכולת הרוכשים או בעלי קרקע לממש ערבויות חוק מכר במקביל לניסיון להשלמת הפרויקט, צפויה עלייה במחירי הערבויות והאשראי לפרויקטים בשל הגידול בסיכון של הגופים המממנים. בטווח הארוך, סביר שההשפעה תתגלגל גם אל מחירי הדיור ולדרישות כלפי יזמים.



**סידני, אוסטרליה**  
50 Carrington St, NWS 2000  
T. +61-2-90606206

**באר שבע**  
גב ים, רחוב האנגריה 77  
ט. 03-6071450  
פ. 08-6155780

**תל אביב**  
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98  
ט. 03-6078607  
פ. 03-6078666

**ירושלים**  
ישעיהו ליבוביץ 30, בניין 2  
ט. 02-5607607  
פ. 02-5639948

## לסיכום – למה כדאי לעקוב?

סוגיית היכולת (או חוסר היכולת) לממש ערבויות חוק מכר חורגת מגדרי המקרה הנקודתי של קורקידי 20–22. ככל שפרויקטים רבים יותר ייקלעו לקשיים – סביר שתתפתח מגמה ברורה בפסיקה ביחס לשאלה באילו נסיבות יכולים מוטבי ערבויות חוק מכר לממש אותן. המגמות בפסיקה עשויות לקבוע עד כמה קשיחה או רכה תהיה רשת הביטחון של ערבויות חוק מכר, ואיך יתחלק הסיכון בין מממנים, יזמים, בעלי קרקע ורוכשים.

## משרד אגמון עם טולצ'ינסקי ישמח לעמוד לשירותכם ולסייע ולייעץ בכל שאלה שמתעוררת.

\* המידע האמור לעיל הינו מידע כללי ותמציתי בלבד, הוא אינו מהווה חוות דעת או ייעוץ משפטי ויש לקבל עצה מקצועית נפרדת בטרם נקיטת פעולה משפטית או אחרת בקשר עם הנושאים אותם סקרנו.



**סידני, אוסטרליה**  
50 Carrington St, NWS 2000  
T. +61-2-90606206

**באר שבע**  
גב ים, רחוב האנרגיה 77  
ט. 03-6071450  
פ. 08-6155780

**תל אביב**  
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98  
ט. 03-6078607  
פ. 03-6078666

**ירושלים**  
ישעיהו ליבוביץ 30, בניין 2  
ט. 02-5607607  
פ. 02-5639948



**עו"ד ציפי מנור, שותפה**  
מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית  
[Tzippy@agmon-law.co.il](mailto:Tzippy@agmon-law.co.il)



**עו"ד ישי איציקוביץ, שותף**  
ראש מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית (משותף)  
[Ishai@agmon-law.co.il](mailto:Ishai@agmon-law.co.il)



**עו"ד איתמר שמעונוביץ, שותף**  
מחלקת מימון ובנקאות  
[Itamarsh@agmon-law.co.il](mailto:Itamarsh@agmon-law.co.il)



**עו"ד יונה גושן-גוטשטיין, שותפה**  
ראש מחלקת מימון ובנקאות  
[Yona@agmon-law.co.il](mailto:Yona@agmon-law.co.il)



**עו"ד גיא אזולאי, שותף**  
מחלקת חדלות פירעון  
[Guyaz@agmon-law.co.il](mailto:Guyaz@agmon-law.co.il)



**עו"ד מזל מרו, שותפה**  
מחלקת חדלות פירעון  
[Mazal@agmon-law.co.il](mailto:Mazal@agmon-law.co.il)



**סידני, אוסטרליה**  
50 Carrington St, NWS 2000  
T. +61-2-90606206

**באר שבע**  
גב ים, רחוב האנגריה 77  
ט. 03-6071450  
פ. 08-6155780

**תל אביב**  
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98  
ט. 03-6078607  
פ. 03-6078666

**ירושלים**  
ישעיהו ליבוביץ 30, בניין 2  
ט. 02-5607607  
פ. 02-5639948