

מימוש ערבויות חוק המכר עדכון לקוחות - ספטמבר 2026

לקוחות יקרים,

לפני מספר ימים ניתן פסק דין ייחודי ותקדימי על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו אשר קיבל בקשות של רוכשי דירות בפרויקט תמ"א 38 שנקלע לקשיים, והתיר להם לבטל את הסכמי המכר ולממש את ערבויות חוק המכר וזאת בין היתר בשל איחור היזם במסירת הדירה – כשברקע קיומו של מתווה להשלמת הפרויקט בידי כונס נכסים.

ההחלטה משקפת גישה חדשנית ומרחיבה ביחס לגישה המצמצמת שאפיינה עד כה את מימוש ערבויות חוק המכר, ומדגישה את זכותו האישית של רוכש דירה להשתחרר מעסקה שנפגעה מעיכוב משמעותי ומקריסת היזם.

1. ביום 23.8.2026 ניתנה החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופטת נועה גרוסמן, במסגרת פר"ק (מחוזי ת"א) 46530-04-26 **מכלול מימון נדל"ן בע"מ ואח' נ' י. הויברגר יזמות בע"מ ואח'.** ההחלטה עוסקת בזכותם של רוכשי דירות בפרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק שנקלע לקשיים לבטל את הסכמי המכר ולממש ערבויות לפי חוק המכר.
2. עניינו של ההליך בפרויקט תמ"א 38/1 (מסלול חיזוק) ברחוב שלונסקי 50-52 בתל אביב. החברה היזמית הייתה זכאית לבנות בפרויקט 20 דירות חדשות למכירה (מתוכן מכרה 14 דירות), ולאחר שנקלעה לקשיים מונה ביום 4.5.2026 כונס נכסים לצורך השלמת הפרויקט.
3. לפי המתווה שהציג כונס הנכסים, שיעור ההתקדמות ההנדסית בפרויקט עמד על 61%, ומועד השלמתו הוארך מחודש מאי 2025 לחודש ספטמבר 2027, או בחודש נובמבר 2027 לכל המאוחר.

4. שתי משפחות רוכשים, שרכשו יחד שלוש דירות בפרויקט, ביקשו לבטל את הסכמי המכר ולממש את ערבויות חוק המכר שנמסרו להן. הרוכשים טענו כי העיכוב במסירה מטיל עליהם נטל כלכלי משמעותי, בין היתר עקב נשיאה במקביל בתשלומי משכנתה ובתשלומי שכר דירה.
5. הנושים המובטחים וכונס הנכסים התנגדו לבקשות. לטענתם, אושר מתווה להשלמת הפרויקט, הועמד מימון נוסף, נחתם הסכם ביצוע חדש והעבודות חודשו; לכן, אין מקום לממש את הערבויות. עוד נטען כי ערבות חוק המכר אינה מיועדת לפצות בגין איחור במסירת דירה כאשר צפויה השלמת הפרויקט. לצד זאת, נטען כי מימוש רחב של ערבויות עלול לסכל מתווי שיקום, לפגוע בהשלמת פרויקטים ולייקר את עלויות המימון והערבויות בשוק, באופן שעלול להתגלגל לרוכשי הדירות ולהקשות על השגת מימון לרכישת דירה.
6. בית המשפט קיבל את בקשות הרוכשים וקבע כי מינוי כונס נכסים, בצירוף עיכוב משמעותי במועד המסירה, עשויים – בנסיבות מתאימות – להקים הפרה יסודית המצדיקה ביטול של הסכם המכר והשבה באמצעות מימוש ערבות חוק מכר.
7. ההחלטה בולטת על רקע הגישה המצמצמת שנהגה עד כה בפסיקה ביחס למימוש ערבויות חוק מכר. בית המשפט ציין כי לפי הגישה הקיימת נדרשו תנאים מצטברים למימוש הערבות, אך קבע כי יש מקום ליצוק לערבות תוכן רחב יותר, לרבות במצבים של הפרות יסודיות ועיכוב ניכר המונע שימוש סביר בדירה.
8. בהחלטה הודגש כי רוכש דירה בפרויקט תמ"א מתקשר בעסקה אישית ונפרדת מול היזם, להבדיל מחבר בקבוצת רכישה. לכן, נקבע כי יש לתת עדיפות לזכותו של הרוכש הבודד להשתחרר מן העסקה, ואין לכבול אותו לשיקולים הקולקטיביים של גורמי המימון, רוכשים אחרים או בעלי הדירות הקיימים.
9. בית המשפט הבהיר כי עיקרון זה אינו מוגבל בהכרח לפרויקט תמ"א 38/1, הכולל חיזוק של בניין קיים. בהחלטה צוין במפורש כי ההבחנה מול קבוצת רכישה והעדפת זכותו של רוכש פרטי רלוונטיות לרכישת דירה מיזם בפרויקט תמ"א, בין אם מדובר בפרויקט תמ"א 38/1 ובין אם בפרויקט תמ"א 38/2 – קרי, פרויקטים במתווה של הריסה ובנייה מחדש.
10. לצד זאת, בית המשפט הותיר בידי רוכשים אחרים את האפשרות להמשיך בפרויקט ובמתווה ההשלמה. נקבע כי אין לקשור בין החלטתם של רוכשים המבקשים לממש את הערבויות ולצאת מן הפרויקט לבין בחירתם של רוכשים אחרים להמשיך בקיום הסכמי המכר.

מבחינה מעשית, מדובר בהחלטה בעלת חשיבות לרוכשים, יזמים, גופים מממנים ובעלי תפקידים בפרויקטי התחדשות עירונית שנקלעו לקשיים שכן היא מחייבת את אותם הגורמים שמעמידים ערבויות לפי חוק המכר – ובכללם בנקים וגופים מוסדיים – לפקח באופן הדוק יותר על התקדמות הפרויקטים ולפעול לא רק בעת קריסה כלכלית. בית המשפט ציין כי הדבר עשוי לחייב שינוי מהותי, לא רק בפרמיית ערבויות חוק המכר, אלא גם בקביעת כללי אצבע שיקנו לרוכש שכבת הגנה נוספת בפיקוח על התקדמות הפרויקט.

ההחלטה עשויה לשנות את נקודת האיזון במשא ומתן על תמחור העמדת הערבות ליזם בידי הגורמים המממנים, וכן על מערך הבטחונות שהגורמים המממנים דורשים מיזמים ובתגובת שרשרת להביא לייקור עלויות מימון רכישת הדירה. מנגד, היא עשויה להקטין את סיכויי התממשות הסיכון לרוכשים שיצליחו להשיג את המימון הדרוש ולהגדיל את כוחם מול גורמי המימון בעת קריסת היזם. ההחלטה אף עשויה לגרום ליזמים לקחת מקדמי ביטחון ולהאריך את מועדי המסירה החוזיים של דירות שהם מוכרים, על מנת לצמצם את החשיפה למימוש ערבויות חוק מכר.

בחודש דצמבר האחרון פורסם גילוי דעת של יו"ר ועדת התחדשות עירונית בלשכת עורכי הדין, עו"ד איתמר פנץ, בסוגיית מה שמכונה "ערבויות משופרות" שנהוג לעתים לתת **לבעלי קרקע** (ולא לרוכשי דירות) בעסקאות התחדשות עירונית. ערבויות אלה כוללות עילות מימוש נוספות (לעיתים אף ללא צורך בפנייה לבית משפט), מעבר לאלו שבחוק הבטחת השקעות ולפיכך העמלות בגין גבוהות יותר בשל הסיכון המוגבר למנפיק הערבות. על פי גילוי הדעת, בין היתר, מימוש ערבויות אלו צפוי להוביל את הפרויקט כולו לסחרור ולפגוע בסיכויי השלמת הפרויקט משום שהוא עלול לגרום גם לרוכשי הדירות בפרויקט לדרוש את מימוש הערבויות שלהם. ייתכן שפסק הדין נשוא מזכר זה מבשר על שינוי מגמה בפסיקה לטובת הגמשת תנאי מימוש ערבויות חוק מכר ע"י רוכשים. במקרים שבהם גם ניתנו ערבויות משופרות לבעלי הקרקע הדבר צפוי להשליך באופן דרמטי על אפשרות השלמת הפרויקט.

מחלקת הנדל"ן וחדלות הפירעון של אגמון עם טולצ'נסקי בעלות ניסיון רב בליווי ובייצוג בעלי דירות, רוכשי דירות, יזמים, גופים מממנים ובעלי תפקידים בפרויקטי תמ"א 38/1, תמ"א 38/2 ופינוי בינוי, לרבות בפרויקטים המצויים בקשיים, בהליכי מימוש, שיקום והשלמה.

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה הנוגעת להשלכות ההחלטה, לזכויות רוכשים, לליווי ומימון פרויקטים ולהליכי חדלות פירעון בתחום ההתחדשות העירונית.



עו"ד ציפי מנור, שותפה
מחלקת נדל"ן והתחדשות
עירונית
Tzippy@agmon-law.co.il



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



עו"ד אבנר מלכיס
מחלקת חדלות פירעון
Avner@agmon-law.co.il



עו"ד גיא אזולאי, שותף
מחלקת חדלות פירעון
Guyaz@agmon-law.co.il



עו"ד מזל מרו, שותפה
מחלקת חדלות פירעון
Mazal@agmon-law.co.il

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

