

סגור חלון



המחוזי מרחיב את יכולתם של רוכשי נכס לממש את ערבויות חוק המכר

בית המשפט המחוזי מרחיב ומגמיש את יכולתם של רוכשי נכס נדל"ני לממש את ערבויות חוק המכר שהנפיק הבנק במצב בו הקבלן פשט רגל - גם כשמדובר בנכס עסקי ולא בדירת מגורים

נועם שרייב

22/7/2009

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) מגן על כספי רוכשי דירות, מפני מקרה בו הקבלן יהפוך חדל פירעון והם ייוותרו בלא קורת גג ובלא כסף. לכן מחוייב הקבלן להעניק לרוכש בטוחה, ובדרך-כלל מדובר בערבות בנקאית. למרות שהחוק אינו חל רק על מכירת דירת מגורים אלא גם על נכסים עסקיים כמו משרדים, ברור שההגנה על רוכשי דירות היא מטרתו העיקרית. לכן גם נהגו בתי המשפט להגן בעיקר על רוכשי דירות.

פסק דין שניתן באחרונה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, הרחיב והגמיש את יכולתם של רוכשי נכס נדל"ני, בין אם הוא דירת מגורים ובין אם הוא נכס עסקי, לממש את הערבות הבנקאית. בשנת 1995 רכשה חברת קוורצה מסחר והשקעות חלק מנכס בתל-אביב, שחברת א.ט.ג. נדל"ן אמורה היתה לבנות בו משרדים וחנויות. החזקה אמורה היתה להימסר לקוורצה כעבור שנה, אולם במשך שנים היא ניהלה הליכים משפטיים כנגד החברה הקבלנית בשל איחורים, הפרות וליקויים בממכר. בשנת 2005 קבע המחוזי (השופט דרורה פלפל), כי א.ט.ג. אחראית לאיחור בבנייה ובמסירת הנכס, וכי תנאי למסירת הנכס הוא שא.ט.ג. תדאג לרישוי מחודש בתוך 3 חודשים.

א.ט.ג. לא מילאה אחר פסק הדין, וקוורצה הגישה בשנת 2006 תביעה בסך 2.4 מיליון שקל לבית משפט השלום. הפעם, נגד בנק הפועלים בדרישה לממש את ערבויות חוק המכר שהוציא. ימים ספורים לפני כן הגישה קוורצה בקשה לפרק את א.ט.ג. בסופו של דבר, בעוד שבקשת הפירוק נגד החברה הקבלנית התקבלה (חרף התנגדות א.ט.ג. והבנק), דחתה שופטת השלום אביגיל כהן את התביעה למימוש ערבויות חוק המכר. בין היתר קבעה כי הרוכשת יכלה בעבר לקבל את החזקה לידיה ואף לרשום הערת אזהרה על שמה. כהן אף ציינה כי מדובר ב"נכס עסקי" הראוי להגנה פחותה לעומת דירת מגורים רגילה.

דין שיעבוד כדין עיקול

באמצעות עו"ד מיכאל אוריון ערערה קוורצה למחוזי. ערעורה התקבל פה-אחד על-ידי השופטים ד"ר קובי ורדי, ישעיהו שנלר ורות לבהר-שרון, שפסקו כי התקיימו תנאי חוק-המכר ותנאי כתבי-הערבות המצדיקים את מימוש הערבויות. ורדי ציין את 3 התנאים המצטברים למימוש הערבות: אי-יכולת המוכר לקיים את החיוב החוזי (לרוב - העברת הבעלות); קיום אחת הנסיבות שבחוק (הוטל עיקול על הנכס, או שהוא צו פירוק או כינוס נגד המוכר); הפרת ההתחייבות החוזית מצד המוכר נובעת מאותה נסיבה (עיקול, פירוק וכו').

התנאי הראשון התקיים במקרה זה. ורדי ציין כי "לכאורה מספיקה מניעות להעברת הבעלות בנכס (ובעניינו רישום הערת אזהרה) שזו ההתחייבות המופיעה בכתבי הערבות, כדי להביא לקיומו של התנאי". אולם בכל מקרה קבע, שבניגוד לקביעות השופטת כהן, הרי שלקוורצה לא היתה אפשרות לקבל את החזקה בנכס או לרשום הערת אזהרה.

גם התנאי השני התקיים. השופטים קבעו כי למרות שפורמלית צו הפירוק ניתן מספר חודשים לאחר הגשת התביעה למימוש הערבויות, "אין בכך לגרוע מכך שבעת הגשת התביעה היתה כבר בקשה לפירוק

והיה צפי לקבלת צו הפירוק נוכח מצבה הכלכלי של חברת א.ט.ג. בכך די לטעמי כדי לעמוד בדרישת סעיף 12(1) לחוק לגבי קיומו של התנאי השני.

מעבר לכך הם קבעו כי גם החלופה שלעיקול התקיימה, תוך שהם מעניקים פרשנות מרחיבה למונח "עיקול", כך שהוא כולל הערה על שיעבוד שהוטל על הקרקע מכוח פקודת המסים (גבייה) בשל חוב לרשויות המס. "דין ההערה על שיעבוד כדין עיקול לצורך מימוש הערבויות, שכן מדובר במכשול שא.ט.ג. לא יכלה להתגבר עליו ולהסירו, מכשול שמנע את רישום הזכויות על-שם המערערת (לפחות הערת אזהרה)".

מעבר לצורך קבע ההרכב כי הנסיבות המנויות בסעיף 12(1) אינן בבחינת רשימה סגורה של מקרים, שרק בהתקיימם ניתן לממש את הערבות, "אלא מדובר ברשימה לא סגורה במקרים חריגים, שבהם ניתן להיווכח כי התוצאה הינה מניעה ברורה לקיומו של הסכם המכר, בלא יכולת להעברת בעלות או זכות אחרת בנכס כמוסכם בחוזה". יצוין, כי פסק הדין התייחס לחוק לפני תיקונו בשנת 2008, אז הוספה הנסיבה של הקפאת הליכים "או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה".

גם אם היה צורך ב"עיבוי" של נסיבה כזו או אחרת, ואף בהיעדר נסיבה מהרשימה שהיתה קיימת נכון למועד פסק הדין בשלום, ציין ורדי, "היה מקום להכיר במימוש הערבות עקב המניעות שהיתה לגבי מסירת החזקה בנכס והעברת זכות הבעלות, זאת משהמערערת יצאה 'קירחת מכאן ומכאן' ללא כסף וללא נכס, וזאת בזמן שעברו כ-13 שנה מחתימת הסכם המכר ולא נרשמה אף הערת אזהרה לטובתה, והכול נובע עקב מצבה הכלכלי הקשה של א.ט.ג. והסכסוך עם בעלי הקרקע".

לבסוף נפסק, כי מתקיים קשר סיבתי בין התנאים הראשון והשני, שכן הוכח כי א.ט.ג. לא יכלה לקיים את התחייבויותיה על-פי ההסכם להעברת הזכויות בנכס ולרישום הערת אזהרה על-שם הרוכשת. זאת, עקב העיקול ומצבה הכלכלי הקשה שהביא לצו פירוק, ומעבר לשעבודים והסכסוך עם בעלי הקרקע, והכול למשך תקופה ארוכה, באופן שקמה מניעות מא.ט.ג. לקיים את התחייבויותיה.

תוצאה ראויה וצודקת

ורדי ביטל קביעות נוספות של השופטת כהן, ובהן את הקביעה שהרוכשת ביקשה שהבנק יהיה חברת הביטוח שלה ללא הגבלת תאריך. "הערבות המשיכה לעמוד בתוקף עד להתקיימות התנאים להם ערב הבנק - מסירת החזקה ורישום הקניין על-שם הקונה", הבהיר.

השופט שנלר הדגיש כי "מעת שלא נרשמה הערת אזהרה הערבויות בתוקף. במיוחד יפים הדברים מעת שהבנק מונע למעשה רישום ההערה, וכמובן שלא פעל במאומה לרישומה. משכך, יהיו הנסיבות בשעת הגשת התביעה לבית משפט קמא אשר יהיו, מעת שבמועד פסק הדין התקיימו התנאים, התוצאה המתחייבת היא מימוש הערבויות".

השופטת לבהר-שרון הבהירה כי יש לקבל את הערעור כדי להגיע לתוצאה "הראויה והצודקת בנסיבות העניין, תוצאה הממלאת אחר כוונת המחוקק ותכלית חוק המכר, שבאה להבטיח את ההשקעות של רוכשי דירות, ולדאוג לכך שרוכש דירה יקבל ערבויות לפי החוק, שמטרתן לדאוג לכך שבגין התמורה שהשקיע ברכישת הדירה יקבל הן את החזקה והן את רישום הבעלות על שמו בממכר, שכן לצורך כך ניתנו לו הערבויות". (ע"א 3159/07).