



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

30 במאי 2022

1548

כ"ט באייר התשפ"ב

עמוד

הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022 1022

הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022

1. תיקון סעיף 5א בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 5א, במקום סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:
- (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד;
- (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החווים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970², ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף."
2. אחרי סעיף 5ב לחוק העיקרי יבוא:
- 5ג. (א) תשלום שמשלם קונה למוכר בעד רכישת דירה לא יוצמד למדד כלשהו, ולא תתווסף עליו ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5ב.
- (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי רכיב הבנייה של הדירה מושא חוזה המכר יוצמד למדד תשומות הבנייה.

ד ב ר י ה ס ב ר

לפי המצב הנהוג היום, מוכרי הדירות עושים שימוש נרחב בסעיף 5א(ג) לחוק המכר וטוענים במקרה של איחור במסירה, שהאיחור נבע מנסיבות שאינן בשליטתם, וכך לרוכש יש יכולת התנגדות מוגבלת המביאה לכך שיכולתו לקבל פיצוי היא רק לאחר הליך משפטי ממושך. זאת, אף על פי שטענות הנוגעות לנסיבות שאינן בשליטת המוכר נפסלות לרוב בבתי המשפט. בדרך זו, סעיף 5א לחוק המכר אינו ממומש בצורה מיטבית.

מוצע להחליף את סעיף 5א(ג) ולקבוע שהמוכר לא יידרש לשאת בפיצוי בשל איחור במסירה רק במקרה שהאיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, או במקרה שהאיחור הוא תוצאה של פטור בשל אונס או סיכול החוזה, לפי סעיף 18(א) לחוק החווים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

סעיף 2 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת אחת לחודש את מדד תשומות הבנייה בבנייה למגורים או בבנייה למסחר (להלן – מדד תשומות הבנייה). מדד זה מודד את השינויים החלים במשך הזמן בהוצאה הדרושה לקניית 'סל' קבוע של חומרים, מוצרים ושירותים המשמשים לבניית בתי מגורים או לבניית מסחר ומשרדים, לפי העניין, והמייצג את הרכב הוצאות הבנייה של קבלנים וקבלני משנה.

נכון להיום, מוכרים רבים נוהגים להצמיד את מחיר הדירה, ממועד כריתת החוזה לרכישתה ועד מועד התשלום האחרון, למדד תשומות הבנייה, וזאת אף על פי

סעיף 1 חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר), הוא חוק צרכני שנועד לתת הגנה לרוכשי דירות חדשות במסגרת עסקאות אלה. בבסיס חקיקה זו ניצבת ההנחה שהמערכת החוזית בעסקאות אלה של רכישת דירה מיזם אינה שוויונית, וכי ישנם פערי כוחות ניכרים בין הרוכש למוכר, לטובת המוכר.

אחת ממטרות הדינים הצרכניים היא צמצום פערי הכוחות בין הצרכן לספק, כאשר ההנחה היא כי בדרך כלל לצרכן אין יכולת מיקוח והשפעה על הספק, קיימים פערי מידע בין הצדדים, כוחו הכלכלי של הצרכן קטן יותר, וכך גם יכולתו להתמודד עם מורכבות העסקה. דברים אלה מקבלים משנה תוקף בעסקה כה חשובה לרוכש דירה, כאמור לעיל.

סעיף 5א לחוק המכר שעניינו פיצוי בשל איחור במסירה, קובע פיצוי שמוכר מחויב לשלם לרוכש דירה, כאשר הדירה נמסרת באיחור לפי סעיף 5א(א), כאשר מוכר דירה מאחר במסירת הדירה מעל ל-60 ימים, הוא נדרש לשלם פיצויים לרוכש בשווי שכר הדירה באזור במכפלות אשר נקבעו בחוק, החל ממועד המסירה החוזי.

עוד קובע סעיף 5א(ג) לאמור:

"(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו."

¹ ס"ח התשל"ג, עמ' 196; התשע"ד, עמ' 746.

² ס"ח התשל"א, עמ' 610.

(ג) קבעו צדדים לחוזה מכר הצמדה כאמור בסעיף קטן (ב) ולפי חוזה המכר התשלום בעד רכישת הדירה יתבצע בכמה תשלומים, יהיה ניתן להצמיד בכל תשלום סכום שאינו עולה על המכפלה של אותו תשלום בשיעור רכיב הבנייה.

(ד) הצמדה כאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד התשלום כפי שנקבע בחוזה המכר; ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב בביצוע התשלום כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד.

(ה) השר יקבע את העלות לבניית מטר רבוע של דירה לצורך חישוב רכיב הבנייה, והוא רשאי לקבוע עלויות שונות בהתאם לסוג הבנייה, לתנאי השטח או למקום הבנייה.

(ו) בסעיף זה –

“מדד תשומות הבנייה” – מדד מחירי תשומה בבנייה

למגורים או מדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים, לפי העניין, שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שפורסם לאחרונה לפני מועד ההצמדה;

“רכיב הבנייה” – עלות הבנייה של דירה, המחושבת

לפי העלות לבניית מטר רבוע שקבע השר לפי סעיף קטן (ה) כפול שטח הדירה;

ד ב ר י ה ס ב ר

ירויח מעליית המדד לאורך תקופה ארוכה, ויצמיד למדד גם תמורה בשל עבודות בנייה שהושלמו זמן רב עובר למועד התשלום, מוצע לקבוע כי במקרה של פריסת התשלום בעד רכישת דירה לכמה תשלומים, יהיה ניתן להצמיד למדד תשומות הבנייה, בכל תשלום, סכום שלא יעלה על המכפלה של אותו תשלום ברכיב הבנייה, המחולק במחיר הדירה המופיע בחוזה המכר. יודגש שהמגבלה על הצמדת מחיר הדירה למדד מתייחסת למחיר הדירה כולל מס ערך מוסף (לסעיף קטן ג).

כמו כן, מוצע לקבוע כי הצמדה כאמור תהיה, לכל היותר, עד למועד התשלום כפי שנקבע בחוזה המכר.

לצד זאת, הסדר זה שלפיו ההצמדה תהיה לכל היותר עד למועד התשלום, לא יחול במצב שבו העיכוב בביצוע התשלום הוא תוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד. נובע מכך שאם קבעו הצדדים הסדר אחר שיחול במצב כזה (למשל שההצמדה תהיה עד למועד ביצוע התשלום בפועל), ההסדר שקבעו הצדדים הוא שיחול (לסעיף קטן ד).

עוד מוצע להסמיך את שר הבינוי והשיכון לקבוע בתקנות לפי סעיף 13 לחוק המכר, את העלות לבניית מטר רבוע של דירה, וזאת לצורך חישוב רכיב הבנייה לעניין סעיף 15 המוצע (לסעיף קטן ה).

מוצעות הגדרות למונחים “מדד תשומות הבנייה”, “רכיב הבנייה” ו”שיעור רכיב הבנייה”, שנעשה בהם שימוש בסעיף 15 המוצע (לסעיף קטן ו).

שחלק מהותי ממחיר הדירה מורכב מקרקע ורכיבים נוספים שאינם מושפעים בפועל מעליית מדד תשומות הבנייה.

כמו כן, מדד תשומות הבנייה נתון לתנודות גדולות הרבה יותר ממדדים אחרים המקובלים בשוק. הצמדה למדד זה יוצרת אי-ודאות לרוכשי הדירות אשר מקבלים החלטות תוך לקיחת סיכון גדול כי המדד יעלה בצורה דרסטית ופוגעת ביכולת הרוכשים להיערך ללקיחת משכנתאות והלוואות לצורך רכישת הדירה, שכן בפועל מחיר הדירה במועד לקיחת המשכנתא עשוי להיות נמוך במידה ניכרת מהמחיר שישולם בפועל. נוסף על כך בעולם של עלייה במדד תשומות הבנייה נוצר ליזמים תמריץ שלילי לספק את הדירה במועד.

מוצע להוסיף לחוק המכר את סעיף 15 ולקבוע כי ככלל תשלום שמשלם קונה למוכר בעד רכישת דירה לא יוצמד למדד כלשהו ולא תתווסף עליו ריבית כלשהי למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5ב לחוק המכר. עם זאת, תתאפשר לצדדים לחוזה המכר הצמדה של רכיב הבנייה בלבד למדד תשומות הבנייה. מוצע להגדיר את רכיב הבנייה, כעלות הבנייה של דירה, המחושבת לפי העלות לבניית מטר רבוע כפול שטח הדירה. העלות לבניית מטר רבוע תיקבע בתקנות לפי סעיף קטן (ה) המוצע (לסעיפים קטנים א) ו-(ב)).

כדי למנוע ממוכר דירה לקבוע כי כל התמורה המתייחסת לרכיב הבנייה תשולם במסגרת התשלומים האחרונים שישלם רוכש בעד הדירה, כך שהמוכר למעשה

”שיעור רכיב הבנייה” – רכיב הבנייה, מחולק במחיר
הדירה המופיע בחוזה המכר הכולל מס ערך
מוסף.”

תיקון סעיף 26

3. בסעיף 26 לחוק העיקרי –

(1) במקום כותרת השוליים יבוא ”הוצאות משפטיות במכירת דירה”;

(2) במקום סעיף קטן (ב) יבוא:

”(ב) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות.”;

(3) סעיף קטן (ג) – בטל.

תיקון סעיף 11

4. בסעיף 11 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

”(ד) חוק המכר (דירות) (תיקון מס’ 9), התשפ”ב–2022 (בסעיף קטן זה – תיקון מס’ 9), לא יחול על דירה שחווה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס’ 9; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל”ג–1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס’ 9.”

תחילה

5. תחילתו של חוק זה שלושים ימים מיום פרסומו.

ד ב ר י ה ס ב ר

השני – אימתן בטוחה. בהתאם להוראות החוק, התשלום מבוצע ישירות לעורך הדין של המוכר. על כן, הרוכש אינו מחויב בבטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל”ג–1974. כלומר, אם הפרויקט ייקלע לכשל אשר בשלו ייעשה שימוש בערבות או בפוליסת הביטוח שבה מחויב הרוכש, סכום זה לא יוחזר לו;

השלישי – שימוש בהון עצמי. נכון להיום, סכום זה אינו מובא בחשבון כחלק ממחיר הדירה, ועל כן אם נלקחת משכנתא על ידי הרוכש, היא אינה כוללת סכום זה. פועל יוצא הוא שהסכום נדרש להיות משולם מההון העצמי של הרוכש, דבר המביא לקיטון בהון העצמי המופנה לצורך רכישת הדירה;

הרביעי – פער מידע. במקרים רבים המגיעים לשולחנו של ממונה חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון, נמצא כי רוכשי דירות, אגב ביצוע התשלום לעורך הדין של המוכר, סבורים בטעות שעורך הדין מייצג את הרוכש ואת האינטרסים שלו. לעיתים הדבר אף מביא לכך שהרוכש אינו שוכר עורך-דין מטעמו לצורך ביצוע העסקה.

לנוכח האמור לעיל, מוצע להחליף את סעיף קטן (ב) ולהורות שמוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות. בהתאמה, מוצע לבטל את סעיף קטן (ג) האמור. **סעיף 4** מוצע לקבוע כי התיקון המוצע יחול רק על חוזה מכר שנכרתו לאחר תחילתו, כך שלא תהיה לו תחולה רטרואקטיבית.

סעיף 5 מוצע לקבוע כי תחילתו של החוק המוצע תהיה 30 ימים מיום פרסומו. זאת, כדי לאפשר לציבור המוכרים והקונים להיערך לשינויים הקבועים בו, לרבות במסגרת קביעת מחירי העסקה וניסוח ועדכון של חוזה המכר שטרם נחתמו.

סעיף 3 סעיף 26 לחוק המכר קובע בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לאמור:

”(ב) (1) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת (בסעיף זה – הסכום המרבי), ורשאי הוא לקבוע כאמור סכומים מרביים שונים לדירות מסוגים שונים לפי אמות מידה שקבע, וכן כי הוראות סעיף זה לא יחולו על דירות מסוג מסוים או על דירות שמחירן עולה על המחיר שקבע;

(2) על אף האמור בפסקה (1), הסכום המרבי של הוצאות משפטיות לעניין רישום וניהול רשימה של בעלי זכויות ורישום הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הסכום לפי חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ”ו–1996, לעניין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין.

(ג) קונה ישלם את ההוצאות המשפטיות ישירות לעורך הדין, ועורך הדין יוציא לקונה חשבונית בהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, התשל”ו–1975.”

בהתאם להוראות אלה, ניתן לגבות מרוכש דירה, בנפרד ממחיר הדירה, תשלום הוצאות משפטיות המשולמות ישירות לעורך דין מטעם המוכר. במצב הקיים קיימים ארבעה כשלים עיקריים:

הראשון – גביית הוצאות משפטיות נעשית במנותק ממחיר הדירה, כך שהוצאות משפטיות מהוות ”עלות נסתרת” אשר לעיתים הרוכש אינו מביא אותה בחשבון בעת המשא ומתן. עלות זו מתווספת לעלות הדירה כפי שמוצגת לרוכש במהלך השידוך;