



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

פורום קנין ומקרקעין

אופיר בר מרטין, עו"ד
ממונת הפורום

יו"ר הפורום:
עו"ד אברהם אבי ללום
עו"ד יצחק נטוביץ
עו"ד לירז ראש רביבו
עו"ד ציפי רוזנברג
עו"ד אריאל פלביאן

ת"א, ט' באייר התשפ"ב
10/05/2022

לכבוד:
אפרת פרוקצ'יה-היועצת המשפטית,
משרד הבינוי והשיכון

הנדון: נייר עמדה תזכיר חוק המכר דירות (תיקון מס' 9) תשפ"ב-2022

נייר עמדה

תקציר:

ביום 03.05.2022 פירסם שר הבינוי והשיכון תזכיר חוק לתיקון מספר 9 לחוק המכר דירות להערות הציבור. התיקון המוצע כולל ארבעה רכיבים מרכזיים: הראשון, לקבוע כי איחור במסירת דירה יחול כאשר האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד. השני, לקבוע הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבניה לרכיב הבנייה בלבד כמו גם איסור על הצמדה של שאר רכיבי העסקה. השלישי, קביעה שלפיה הצמדת ערך הדירה תיעשה רק עד למועד מסירת הדירה בהתאם למצוין בחוזה המכר. הרביעי, לקבוע כי לא יהיה ניתן לגבות הוצאות משפטיות מרוכש דירה.

נייר עמדה זה נערך לבקשת פורום הקנין והמקרקעין בלשכת עורכי הדין ומרכז את עמדת חברי הפורום, עו"ד בעלי ניסיון רב וידע נרחב בתחום המקרקעין ובעסקאות רכישה מקבלן.

1. ס' 1 לתזכיר החוק - תיקון סעיף 5א בדבר פיצוי בגין איחור במסירה:

א. סעיף 1 לתזכיר החוק מתעלם מהמציאות הקשה בה מצוי כל עולם הנדל"ן, הסובל מבירוקרטיה וסחבת בלתי אפשריים מצד רשויות וגורמים נלווים הדרושים להשלמת פרויקט, ומעביר את מלוא האחריות לעניין עיכובים במתן היתרי בנייה וטופסי 4 לכתפי הזמים, הגם במקרים בהם אין חולק כי עשו כל הניתן ולמעלה מכך. יוזכר לענין זה, כי בשנים האחרונות, נוכח עליות המחירים, הזמים יכלו לעמוד בפיצויים שנדרשו מהם. אך דומה כי בשוק יציב, שלא לומר בעת ירידות קיים חשש מוחשי כי לו יתקבל התיקון, נמצא יותר ויותר יזמים הקורסים כתוצאה מכך. דבר שרק יחמיר ויוסיף על הקשיים הקיימים ממילא, על כן אנו סוברים שסעיף זה אינו מידתי ואינו סביר ואף יש בו השפעה שלילית על מחירי הדירות באופן מיידי.

יוזכר לענין זה, כי בתיקון המוצע לסעיף, רק איחור אשר נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד ייחשב איחור מוצדק במסירת דירה. למעשה וכפועל יוצא, שאר הנסיבות יחייבו את המוכר במתן פיצוי הקבוע בחוק המכר, וזאת באופן גס וללא כל הבחנה האם הנסיבות שגרמו לעיכוב הינם בשליטת המוכר.



עמדה זו היא בלתי סבירה לטעמנו וזאת שנוכיר כי בתי המשפט ממילא בוחנים כל מקרה לגופו בהתאם לנסיבותיו ודומה כי הדין הקיים מספק מענה מלא לענין. כך למשל ברע"א 6605/15 אילנה שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ, הימנו ניתן ללמוד כי ביהמ"ש מתערב בנושא זה ואינו מותיר בלאו וכי בידי המוכר את האפשרות לאחר מכל סיבה שהיא, אף אם לטענת המוכר הסיבה אינה בשליטתו. כך שלמעשה התיקון מהווה התפרצות מיותרת ואף מוגזמת לדלת פתוחה בנושא שכבר מוסדר היטב משפטית.

ב. בנוסף על כך, ככל שתקבל ההצעה לתיקון כאמור, הרי שהדבר יוביל לכך ששני הצדדים ייפגעו. שכן, המוכר ינקוב בחוזה המכר מועד המסירה למועד רחוק יותר ויקח לעצמו "מקדם ביטחון", דבר אשר ייפגע ברוכש בפרט ובשוק הנדל"ן בישראל בכלל ואם לא די בכך יגדיל הוצאות מימון וכתוצאה ישירה מכך הגדלת עלות הדירה לרוכשי הדירות במדינת ישראל. אפשרות נוספת היא, שהמוכר יאריך את מועד המסירה למועד מאוחר יותר מהמועד הצפוי למסירה ויקבע בהסכמי המכר סעיף הקדמה של מועד המסירה. סעיף זה למעשה ימנע מהרוכש את האפשרות לקבל כל פיצוי, אשר יכל היה לקבל לולא התיקון לחוק, וכן ייצור לרוכש אי וודאות סביב מועד המסירה הצפוי.

2. ס' 2 לתזכיר החוק - הוספת סעיף 5ג בדבר מדד תשומות הבנייה:

א. אין זה נכון להגביל את מדד תשומות הבנייה לרכיב הבנייה בלבד, וזאת מאחר שייתכנו מקרים בהם המוכר קונה או חוכר את הקרקע, באופן שהמחיר של הקרקע מוצמד למדד תשומות הבנייה. במקרים זה התיקון למעשה מטיל את עול רכיב ההצמדה על הקרקע על המוכר בלבד. דבר זה יגרור לעליית מחירי הדירות, שכן המוכר ישערך את עלות ההצמדה ויצרפה למחיר הדירה ויגלגלה לרוכש, עניין אשר רק יגדיל את ההוצאה הצפויה לרוכש משני טעמים – מהטעם הצפוי הראשון כי הקבלן יוסיף מקדם הגנה. מן הטעם השני שעל סכום זה, שכבר יהיה חלק ממחיר הרכישה – הרוכש יידרש להוסיף מס רכישה ומע"מ. לא זו אף זו, תשלום ליועצים ברובו מוצמד למדד.

ב. כמו כן, ההצעה לקבוע כי הצמדת ערך הדירה תיעשה רק עד למועד מסירת הדירה בהתאם למצוין בחוזה, או עד למועד מסירת הדירה בפועל, לפי המוקדם מבניהם - שגויה היא. שכן ככל שיחול איחור במסירה, אשר תלוי ברוכש או אשר אינו תלוי במוכר, לא יבוא הדבר לידי ביטוי בהצמדת התשלום האחרון. תופעה זו עלולה ליצור אפקט לפיו לרוכש כדאי לדחות את התשלום האחרון, בהתאם לראות עיניו, דבר אשר יפגע ביציבות היחסים החוזיים בין המוכר לקונה ויצור מציאות לפיה סכסוכים רבים בנושא מגיעים לפתחו של בית משפט. דבר שלעצמו עלול לגרום לעיכובים במסירת הדירות וכן עומסים על מערכת בתי המשפט.

3. ס' 3 לתזכיר החוק – תיקון סעיף 6ג בדבר שכר טרחת עו"ד:

א. יש לבטל את ס' 3 לתזכיר החוק לאור העובדה שהתיקון יוביל בסופו של דבר לפגיעה עמוקה ברוכשי הדירות עצמם.

ב. ב"כ המוכר מעניק **לרוכש הדירה** טיפול משפטי רחב היקף, אשר כולל בין היתר את הפעולות הבאות:

- דיווח העסקה לרשויות המס וטיפול עד לקבלת אישורי מס לרישום;
- דיווח לממונה חוק המכר על קיום העסקה ויידוע הממונה על מתן בטוחה לרוכש;
- טיפול בכתבי התחייבות לרישום משכנתה כאשר הרוכש מבקש ליטול הלוואה מובטחת במשכנתה לצורך מימון רוכשת הדירה;



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

- איסוף הערבויות מהרוכש והשבתם לבנק המלווה ככל שיש צורך בהחזקת הערבויות בידי נאמן ניטרלי;
- רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ולטובת הבנק ממנו נטל משכנתה במעמד מסירת הדירה והחלפת הבטוחה הקיימת להערת אזהרה;
- רישום בית משותף.
- רישום זכויות הרוכש בפנקס הבתים המשותפים.

יובהר כי ללא כל תשלום מצד הרוכש בגין הפעולות המפורטות לעיל, ספק אם עורכי הדין יוכלו עוד לתת שירות זה לרוכשים.

במצב זה, מצבו של רוכש הדירה לא יוטב, כי אם ההפך מכך והוא יצטרך לשכור מחדש את שירותיהם של עורכי דין בגין ביצוע כל אחת מהפעולות הללו ובפרט בעת רישום הבית המשותף, דבר שלעצמו יגרום לרוכש הוצאות גבוהות הרבה יותר מאשר היה משלם את הסכום הקבוע בתקנות, הקבוע כיום על 5,114 ₪ בצירוף מע"מ, סכום אשר אין חולק כי באופן יחסי לעלות העסקה הכוללת של רכישת דירה בטל בשישים.

בשל האמור לעיל, אנו מסיקים כי בתיקון סעיף 6'ג' המוצע, שכרו של הרוכש יצא בהפסדו מבלי להידרש לכך שמדובר על תיקון הנוגד את דברי ההסבר להצעת החוק לפיהם התשלום ישולם על מנת להגן על רוכשי דירות, שכן כיום העלות הזניחה ממילא אשר כבר כיום אינה מכסה את כל עלויות השירות שאותו מקבל מאת עוה"ד של הפרויקט. מנגד עלות זניחה זו עדיין מהווה תמריץ מינימלי עבור עוה"ד להגן על אינטרסים מובהקים של הרוכש, דבר אשר בספק יקרה אם הרוכש יהיה אחראי לדאוג לכך.

אפקט שלילי נוסף שהתיקון עלול ליצור הוא פגיעה קשה בעיקרון היסוד לפיו עסקה במקרקעין טעונה רישום, עיקרון אשר מופיע בסעיף 7 לחוק המקרקעין, ודובר על חשיבותו רבות הן בפסיקה והן בספרות המשפטית, ותכליתו להגן על זכויותיו הקניניות של הרוכש על ידי רישומם. קיים חשש ממש כי במקרה שיבוטל תשלום שכ"ט עורך הדין מהרוכש לב"כ המוכר נושא רישום הזכויות של הרוכש יזנח ולא יבוצע על ידי הרוכש או מי מטעמו, תופעה זו עלולה ליצור בטווח הארוך כאוס וחוסר יציבות בשוק הנדל"ן בישראל ובפרט פגיעה קשה בהגנה על האינטרסים של הרוכש ובשמירה על זכויותיו הקניניות, ריבוי תביעות בעתיד בנושא שייצור עומסים על מערכות בתי המשפט.

ג. לעניין הטענה כי גביית שכ"ט במנותק ממחיר הדירה מהווה "עלות נסתרת" – נסביר כי אין זה בהכרח נכון. לרוב בעת החתימה על בקשת הרכישה מובא לידיעת הרוכש התשלומים אשר עליו לשלם במסגרת העסקה, לרבות שכר טרחת עו"ד מצד המוכר. כמו כן, רשום לפניו כי סכום שכ"ט ישולם בנפרד לב"כ החברה. בנוסף, בהתאם לחוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 החובה לנקוב בתשלומים שאינם כלולים במחיר הדירה במפורש, על כן, ככל שלא יעשה כך המוכר, יש בכך הפרה של החוק ואין צורך ליצור מנגנון הגנה נוסף.

ד. לא מן המותר לציין את הפגיעה הקשה והבלתי מידתית של תיקון החוק בחופש העיסוק של ציבור עורכי דין, אשר יינזקו כלכלית באופן אנוש במידה ויתקבל. אנו סוברים שתיקון החוק נעשה בניתוק מוחלט מהעובדה שהטיפול המשפטי של עו"ד המוכר ברוכש דירה ובפרט ברישום זכויותיו הקניינית דורש מקצועיות רבה ומשאבים רבים. אין ספק, שביטול שכר הטרחה יהפוך את עבודתם של עורכי הדין לבלתי משתלמת ולבלתי אפשרית. נוכח האמור לעיל, קיים חשש שתיווצר מציאות לפיה הנזק אשר ייווצר לרוכשי הדירות יעלה פי כמה מונים על התועלת בחיסכון תשלום השכר טרחה.



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

ה. כמו כן, אנו עדים לתופעה מגמתית של שחיקת מעמדם של עורכי הדין ע"י משרד הבינוי והשיכון וכן פגיעה בתקנות האתיקה החלים עליהם, אשר החלה בתיקון מס' 7 לחוק המכר דירות, אשר הגבילה את שכר טרחת עורכי הדין, וכעת מבקשת לבטל אותו כליל וזאת דווקא בשעה שעורכי הדין זקוקים לקבלת רוח גבית מהממשלה נוכח המציאות השוררת בשוק. חשוב להדגיש, כי תוחלת הנזק של מגמה זו הינה אדירה ועלולה להוביל לניצול עורכי הדין ופגיעה קשה בענף.

ו. נקודה נוספת, אשר ממחישה יותר מכול את העובדה שתזכיר החוק נעשה על רגל אחת וללא כל מחשבה מעמיקה הינה במקרה של "דירות יוקרה". לעניין זה, יוזכר כי בהתאם לסעיף 4 לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 ההגבלה על שכר הטרחה אינה חלה על דירות שעלותם עולה על 4,642,750 ₪, תכלית הסייג בסעיף 4, נועדה ליצור הבחנה בין רוכשי דירות מן השורה לבין רוכשי דירות אמידים אשר קונים נכסים יוקרתיים ואינם זקוקים "להנחות" מהמחוקק. חרף האמור לעיל, תיקון החוק, אשר מתיימר להיות חוק צרכני, מבטל למעשה את ההבחנה בין רוכשי דירות מן השורה לבין רוכשי דירות יוקרה בצורה גסה וזאת כאמור ללא שום הצדקה המניחה את הדעת.

4. סיכום

תזכיר חוק לתיקון מספר 9 לחוק המכר, אשר שואף להיות חוק צרכני הדואג לצמצם את פערי הכוחות בין רוכש למוכר, ולהעניק שכבת הגנה נוספת לרוכשי דירות חדשות נועד להיכשל בתכליתו. שכן, וכפי שפורט לעיל, תיקון זה יוביל להארכת המועדים בהסכמי המכר ועלייה במחירי הדירות וכן פגיעה במעמדם של ציבור עורכי הדין.

לצערנו, עננת הבחירות אשר חגה מעל ראשה של הממשלה יצרה תזכיר חוק סתמי אשר נועד להציג מצג שווא לציבור שהממשלה פועלת לפתרון כנה ואמיתי לעליית מחירי הדירות בישראל. טוב תעשה הממשלה, לעצמה ובעיקר לשוק הנדל"ן בישראל על כלל גורמיו אם תתעשת ותגנוז הצעת חוק זו.

בברכה,

זיו כספי, עו"ד
יו"ר (משותף) ועדת
התחדשות עירונית
חבר פורום קנין ומקרקעין
לשכת עורכי הדין
בישראל

יצחק נטוביץ, עו"ד
משנה לראש הלשכה
יו"ר (משותף) פורום
קנין ומקרקעין
לשכת עורכי הדין
בישראל

אבי ללום, עו"ד
משנה לראש הלשכה יו"ר
מנהל פורום קנין
ומקרקעין
לשכת עורכי הדין בישראל

העתקים:

1. עו"ד אבי חימי – ראש לשכת עורכי הדין.
2. עו"ד פנחס מיכאלי – מנהל הוועדות המקצועיות, לשכת עורכי הדין.
3. עו"ד אופיר בר מרטין – ממונה על פורום קנין ומקרקעין, לשכת עורכי הדין.