



תיקון 9 לחוק המכר

בשורה או גזרה על שוק הדיור!?



”

התיקון המוצע יכול להוביל להגדלת אי הוודאות ורמת הסיכון בשוק ואם לא די בכך להגדלת הפערים החברתיים ופגיעה בפריון ענף הבניה בכללותו ואף עלול להוביל לעליית מחירים מיידית.”

עו"ד אסף זקמן

התיקון המוצע כולל שלושה רכיבים מרכזיים:

השלישי, ביטול
הוצאות משפטיות
מרוכש דירה.

השני, הגבלה של הצמדה
למדד תשומות הבניה לרכיב
הבנייה בלבד לרבות איסור
על הצמדה של שאר רכיבי
העסקה והצמדת ערך הדירה
למועד מסירת הדירה
בהתאם לחוזה המכר.

הראשון, מועד
מסירה סופי.

סעיף 1 לתזכיר החוק - תיקון סעיף 5 א' בדבר פיצוי בגין איחור במסירה - יצירת חזקה חלוטה בחוק בדבר עיכובים במסירה, ללא אפשרות להתדיינות על עיכובים בגין גורמים חיצוניים. התוצאה של התיקון כאמור תביא לתאריכי מסירה מרוחקים.

סעיף 2 לתזכיר החוק - הוספת סעיף 5 ג בדבר מדד תשומות הבנייה - קביעת הגבלת ההצמדה לרכיב הבניה בלבד, תוך קביעת טבלת מחירים שאינה ריאלית ואינה מתחשבת בשינויים מהירים בעלויות חומרי הבניה כמו שחוינו בתקופה שלאחר משבר הקורונה, עלול להוביל לעליית מחירי הדירות שכן היזמים לא יקבעו מחיר ריאלי הצמוד למדד אלא יקבעו מלכתחילה מחיר גבוה יותר לדירה שיגלם גם עליות צפויות שהיזם אינו רשאי לגבות בגינם את רכיב ההצמדה. חישוב ההצמדה על רכיב בניה אשר את ערכו יקבע השר יוביל לפגיעה באיכות הבניה ולפגיעה ישירה ברוכשי הדירות כתוצאה מכך.

סעיף 3 לתזכיר החוק - ביטול חובת תשלום שכר הטרחה של רוכשי הדירה לעו"ד. תיקון החוק כאמור יביא לניתוק הזיקה שבין רוכשי הדירות לעורך הדין המטפל ברישום ותוביל למצב שבו לא תהיה לרוכשים כתובת אחת אשר תפקידה להסדיר את רישום הבית המשותף ורישום הזכויות על שם כל דייר ודייר. החשש הגדול הוא כי רוכשי הדירות אשר רכשו זכות קניינית במיטב כספם יוותרו ללא זכות קניינית רשומה לאורך שנים רבות. לא בכדי החוק חייב את עורכי הדין להוציא חשבונית ישירות לרוכש ולא ליזם שכן המחוקק ראה ברישום הזכויות שירות של עו"ד לרוכשים ולא ליזמים. התשלום מקים חובת נאמנות של עו"ד לרוכש בעניין רישום הזכויות. ניתוק הזיקה וחובת הנאמנות יותיר את הרוכשים ללא כתובת האחראית.

לסיכום הצעת החוק הנוכחית עלולה להחטיא את מטרתה, ולהביא, בסופו של דבר, לפגיעה בציבור שעליו המחוקק מבקש להגן. תזכיר החוק אשר שואף להיות חוק צרכני הדואג לצמצם את פערי הכוחות בין רוכש למוכר, יכול לגרום לאובדן היכולת של הרוכשים להבטיח את רישום זכויותיהם, להארכת המועדים בהסכמי המכר, עלייה במחירי הדירות וכן, להוביל לפגיעה במעמדם של ציבור עורכי הדין.

מוזמנים/ות לפנות לכל שאלה,

עו"ד אסף זקמן

asaf@lalumlaw.co.il