



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, ז' בסיוון התשפ"ב
06/06/2022

לכבוד:
חבר הכנסת אלכס קושניר
יו"ר ועדת כספים
וחברי ועדת כספים

הנדון: נייר עמדה מטעם לשכת עורכי הדין

תזכיר חוק המכר זירות (תיקון מס' 9) תשפ"ב-2022

לקראת הדיון בוועדת הכספים ב-8.6.2022.

נייר עמדה

תקציר:

לשכת עורכי הדין מתנגדת לתיקונים המוצעים בתזכיר החוק שבנדון. התיקונים המוצעים אשר מבקשים לכאורה "להיטיב" עם הציבור, אך בפועל משיגים את המטרה ההפוכה – פגיעה בציבור רוכשי הדירות בישראל.

ההתנגדות בתמצית:

1. ס' 3 לתזכיר החוק – תיקון סעיף 6ג בדבר שכר טרחת עו"ד – ביטול חובת תשלום שכר הטרחה של הרוכש לעו"ד, תנתק את 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 חשבונות ישירות לרוכש ולא ליזם שכן המחוקק ראה ברישום הזכויות שירות של עוה"ד לרוכשים ולא ליזמים. התשלום מקים חובת נאמנות של עוה"ד לרוכש בעניין רישום הזכויות. כאשר ניתוק הזיקה וחובת הנאמנות יותיר את הרוכשים ללא כתובת האחראית



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

להסדיר את רישום זכויותיהם ולאחר שהשקיעו את מיטב כספם ברכישת דירה יוותרו מול שוקת שבורה ללא הגנה על קניינם.

2. **ס' 1 לתזכיר החוק - תיקון סעיף 5א בדבר פיצוי בגין איחור במסירה** – יצירת חזקה חלוטה בחוק בדבר עיכובים במסירה, ללא אפשרות להתדיינות על עיכובים בגין גורמים חיצוניים, תוביל את היזמים לגדר את סיכוניהם ולקבוע תאריכי מסירה מרוחקים ללא קשר למועד הריאלי לסיום הפרוייקט דבר שיפגע באופן רוחבי בכל הרוכשים גם בפרוייקטים בהם לא יהיו עיכובים. בנושא זה לטעמנו, התיקון המוצע לו חלילה יתקבל יוביל להתדיינות משפטיות אינסופיות.

3. **ס' 2 לתזכיר החוק - הוספת סעיף 5ג בדבר מדד תשומות הבנייה** – קביעת הגבלת ההצמדה לרכיב הבניה בלבד, תוך קביעת טבלת מחירים שאינה ריאלית ואינה מתחשבת בשינויים מהירים בעלויות חומרי הבניה כמו שחווינו 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. יתרה מזאת המנגנון המוצע מסורבל ולא הגיוני. חישוב ההצמדה על רכיב בניה אשר את ערכו יקבע השר יוביל לפגיעה באיכות הבניה ולפגיעה ישירה ברוכשי הדירות.

ההתנגדות בהרחבה:

1. **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;
- 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;



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

• רישום בית משותף.

• רישום זכויות הרוכש בפנקס הבתים המשותפים.

יובהר כי ללא כל תשלום מצד הרוכש בגין הפעולות המפורטות לעיל, לא יהיה מקור נורמטיבי לחיוב עורכי הדין לתת שירות זה לרוכשים, וממילא שלא תהיה כל יריבות שבין הרוכש לעורך הדין.

בסופו של דבר עלות זו תשולם על ידי היזם אשר כתוצאה מכך יעלה את מחיר הדירה, וכאשר כתוצאה מכך יגדל גם מס הרכישה! דבר שיהווה עוד פגיעה בציבור רוכשי הדירות.

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 הנמוך ממילא הקבוע בתקנות. סכום אשר כמעט "בטל בשישים" ביחס לעלות העסקה הכוללת של רכישת דירה בטל בשישים.

בשל האמור לעיל, אנו מסיקים כי בתיקון סעיף 6ג' 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 הקנייניות של הרוכש ושל הבנקים נותני המשכנתאות, על ידי רישומם. קיים חשש ממשי כי במקרה שיבוטל תשלום שכ"ט עורך הדין מהרוכש לב"כ המוכר נושא רישום הזכויות של הרוכש יוזנח ולא יבוצע על ידי הרוכש או מי מטעמו, תופעה זו עלולה ליצור בטווח הארוך כאוס וחוסר יציבות בשוק הנדל"ן בישראל, בקושי בקבלת מימון בנקאי ובפרט פגיעה קשה בהגנה על האינטרסים של הרוכש ובשמירה על זכויותיו הקנייניות, 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



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

כי סכום שכ"ט ישולם בנפרד לעוה"ד האחראי על הדיווחים והרישומים. 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 ייוצר לרוכשי הדירות יעלה פי כמה מונים על התועלת בחיסכון תשלום השכר טרחה, יוביל בהכרח לתשלום זה על ידי היזם, לעלות מחיר הדירה ולגידול במס הרכישה.

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 אותה 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.

2. 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



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

היזמים, הגם במקרים בהם אין חולק כי עשו כל הניתן ולמעלה מכך. יוזכר לענין זה, כי בשנים האחרונות, נוכח עליות המחירים, היזמים יכלו לעמוד בפיצויים שנדרשו מהם. אך דומה כי בשוק יציב, שלא לומר בעת ירידות קיים חשש ממשי 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 שנזכיר 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**, מימנו ניתן ללמוד כי ביהמ"ש מתערב בנושא זה, ובתפישה פרו-צרכנית, **ואינו מותיר 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 שתתקבל 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.

3. 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



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

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.

ג. קביעת בסיס ההצמדה בדמות עלות בניה למ"ר הינה אבסורדית ותיצור תמריץ לפגיעה באיכות הבניה.

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 לאובדן היכולת של הרוכשים להבטיח את רישום זכויותיהם, להארכת המועדים בהסכמי המכר ועלייה במחירי הדירות ובנוסף יוביל הדבר לפגיעה במעמדם של ציבור עורכי הדין.

בברכה,

זיו כספי, עו"ד	יצחק נטוביץ, עו"ד	אברהם ללום, עו"ד
יו"ר (משותף) ועדת התחדשות עירונית חבר פורום קנין ומקרקעין לשכת עורכי הדין בישראל	משנה לראש הלשכה יו"ר (משותף) פורום קנין ומקרקעין לשכת עורכי הדין בישראל	משנה לראש הלשכה יו"ר מנהל פורום קנין ומקרקעין לשכת עורכי הדין בישראל

העתקים:

1. חברי הכנסת
2. מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
3. עו"ד אבי חימי – ראש לשכת עורכי הדין.
4. עו"ד פנחס מיכאלי – מנהל הוועדות המקצועיות, לשכת עורכי הדין.
5. עו"ד אופיר בר מרטין – ממונה על פורום קנין ומקרקעין, לשכת עורכי הדין.