



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

פורום קנין ומקרקעין

יו"ר הפורום:
עו"ד יצחק נטוביץ
עו"ד אברהם אבי ללום

ת"א, כ"ג תשרי תשע"ז
25/10/16

הנדון: עמדת לשכת עורכי הדין

1. הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו-2016.
2. הצ"ח המכר (דירות) (תיקון-פרטי המפרט), התשע"ו-2016.
3. הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון-חובת מסירת תכניות הדירה לקונה), התשע"ו-2016.
4. הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון-זכות החלפת מתחזק עלות), התשע"ו-2016.

לקראת הדיון שיתקיים ביום 31.10.16 בוועדת הכלכלה, פורום קנין ומקרקעין מתכבד בזאת להגיש הערותיו להצעות החוק שבנדון כדלקמן:

1. הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו-2016

סעיף 1 – פורום המקרקעין מקבל את התיקון כפי שהוא.

סעיף 2 – (הוספת סעיפים 1א עד 1ד) **ס' 1א** – הפורום מציע לאפשר מכירה מוקדמת של כלל הדירות אשר מקורן בתכנית תקפה. מכירה מוקדמת של דירות אשר יוצרו מכוח הקלה או תכנית בסמכות מקומית לרבות אך לא רק תכנית מכח תמ"א 38, תתאפשרנה בכפוף להחלטת ועדה מקומית הדנה ומאשרת את אותה הקלה או תכנית גם טרם הוצאת היתר או קבלת תוקף סופי לתוכנית לפי העניין. כמו-כן, מבוקש להחריג את אותן דירות אשר מקורן בתיקון 108 לחוק התכנון והבנייה (ס' 147 – תוספת 10% ללא שיקול דעת).

ס' 1ב – הפורום מקבל את התיקון כפי שהוא.

ס' 1ג – הפורום מציע כי יתווסף בסיפא: "ולקבל חזרה את סכום התשלום הראשון ששולם על ידו, בצירוף הפירות שהצטברו בחשבון הנאמנות ובמידה והכספים הועברו למוכר ולא הופקדו בחשבון נאמנות, תתקבל ההשבה בצירוף מדד המחירים לצרכן. יש להבהיר כי מקרה זה לא יהווה הפרה של הסכם המכר ולא יזכה את הרוכש בכל סעד שהוא, זולת השבת סכום התמורה ששילם.

ס' 1ד – פורום המקרקעין סבור כי הדרישה שמוכר יבצע בדיקות תכנוניות ושמאיות של המקרקעין הגובלים במקרקעי הפרויקט הנבנה או כל מידע תכנוני באשר הוא באופן המוצג, ויציג באופן מפורט לכל רוכש את תוצאות בדיקותיו אלו במסגרת הסכם המכר הינה קיצונית ובלתי מידתית. אין זה ראוי ואין זה מידתי להטיל על קבלנים יזמים אחריות מלאה ומוחלטת לכל בדיקות הרוכש הקשורות להחלטתו לרכישת דירה חדשה, ולפטור את הקונה באופן גמור ומוחלט לכל אחריות שהיא לבדיקת הדירה וסביבותיה. כשם שעל מוכר בדירה ישנה לא מוטלת כל חובה לבדוק ולהציג את המצב התכנוני בסביבות הממכר ולדווח עליו לרוכש (זולת מידע משמעותי אשר הוסתר על ידי המוכר במכוון), כך אין מקום להטיל חובה זו על קבלן.



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

מאחריותו של רוכש לבצע את בדיקותיו העצמאיות לגבי הדירה וסביבותיה, ובכלל זה לבדוק מידע תכנוני רלוונטי ברשות המקומית, אשר מצוי ברבים, גלוי לעיני הרוכש ואנשי המקצוע מטעמו, כשם שהוא גלוי לעיני הקבלן.

כריתת הסכם מכר הינה מעשה משפטי הדדי בו לשני הצדדים קיימת החובה לבדוק את סוג העסקה בה הם מתקשרים ולוודא כי הינה מתאימה לצרכיהם, ואין זה מידתי להטיל את מלוא כובד האחריות המשפטית בבדיקת העסקה על הקבלן בלבד, ושטבע הדברים יובילו לעלויות נוספות שיושתו על הרוכש.

קונה דירה צריך להשתמש בשירותי עורך דין ובעלי מקצוע מטעמו כגון שמאי, הטלת מלוא האחריות על קבלן תוביל לסכסוכים משפטיים רבים מצד רוכשים ועלולה לגרום לניצול לרעה של האחריות המוגברת המוטלת על קבלן לשם ביטול הסכמי מכר ממניעים זרים וכל זאת בהינתן התיקון הנ"ל שמחייב מוכר למכור דירות לפי תכנית.

בנוסף, הטלת החובה על מוכר ליידע את הקונה בכל שלב עד למסירת הדירה, בדבר שינויים תכנוניים דוגמת אלו המפורטים בהצעת החוק, אינה סבירה, אינה ניתנת ליישום בפועל ואינה מידתית, בשל הנימוקים כאמור וזאת מבלי להיכנס לכך שדרישה מסוג זה תביא לעליית מחירי הדירות.

המינוח "אם יש בהם להשפיע השפעה של ממש על שימוש סביר בדירה וברכוש משותף" הינו רחב ביותר ואינו ברור ומכאן שיוביל לדיונים משפטיים מיותרים.

ככלל, אנו סבורים כי סעיף זה הינו דוגמא קלאסית לעודף רגולציה של המחוקק והתערבות מיותרת ובלתי נדרשת במסגרת ההתחייבויות וניסוח ההסכמים שבין צדדים להסכם, זאת כל שכן כבר נקבע בתיקון מגבלה של מכר דירות לפי תכנית תקפה בלבד, כמפורט לעיל.

סעיף 3 – פורום המקרקעין מקבל את הצעת התיקון למעט שינויים שמיטיבים עם הקונה (למשל הגדלת לובי או מחסן משותף או גודל חניון תת-קרקעי), ושינויים שנדרשו ע"י רשות מוסמכת כתנאי לטופס 4 או היתר או מסיבה אחרת שאינה תלויה במוכר.

סעיף 4 – פורום המקרקעין מקבל את התיקון המוצע כפי שהוא.

סעיף 5

א. פורום המקרקעין מתנגד לתיקון חוק המכר דירות אשר מבטל את חובת רוכש דירה לשלם 5,000 ₪ בצירוף מע"מ (בהתאם לתיקון 7 לחוק המכר), זאת כאשר מתעלם מהשירות הרב והמהותי שמקבל רוכש הדירה מעו"ד הפרויקט המשמש כחברה משכנת לניהול רישום ונאמן להשלמת רישום זכויות הרוכשים על פי דין.

ב. הפורום סבור כי יש להגדיל את הסכום הקבוע כיום (5,000 ₪ + מע"מ) ל- 7,500 ש"ח + מע"מ.

ג. הפורום סבור כי על תקנות המכר (דירות) הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות לחול רק על רוכשי דירה ראשונה או בעל דירה יחידה כהגדרתה בחוק מס שבח (משפר דיוור) ע"ס של עד 2 מיליון ₪, בדומה למנגנון הקיים במס רכישה.

ד. הפורום סבור כי יש לסייג את נוסח החוק באופן שהחקיקה החדשה לא תחול על חוזי מכירת דירות מכח מכרזים של המדינה במחיר למשתכן שהופצו לפני מועד כניסת החוק החדש לתוקף.

ההצעה הנ"ל מהווה את האיזון הראוי שבין הגנת הצרכן, לבין רוכשים עמידים ומשקיעים וזאת בהינתן שכל התערבות מעבר למוצע לא מצדיקה שום רציונל ומהווה התערבות לא לגיטימית ועודף רגולציה בלתי מידתי בתנאי שוק, בחופש העיסוק ובזכות הקניין.

כל זאת כאשר נמצא שמעורבות זו, הלכה למעשה, לא הוזילה את מחירי הדירות, גולמה בסופו של יום בייתר במחיר הדירה ומייצרת עלויות נוספות, כמו במס רכישה ובערבות חוק המכר.



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

כמו כן נמצא כי עודף התערבות זו מקשה על המלאכה הסבוכה והמורכבת של השלמת רישום הזכויות על שם הרוכש. ענין הגורם לסכסוכים עם רוכשי דירות, עקב עיכובים ואי השלמת רישום הזכויות.

אין כל חובה או צורך צרכני להגן על רוכשי דירה שנייה ושלישית או רוכשי דירת פאר תוך פגיעה בחופש החוזים ובחופש ההתקשרות.

ההצעה בנוסח המוצע על ידי לשכת עורכי הדין ופורום המקרקעין מגיעה לשיווי משקל באופן בו רוכשי דירה ראשונה מקבלים הגנה מלאה ואפשרות מעשית להוזלה במחיר הדירה ולהפחית את נטל ההוצאה המשפטית, כאשר הוצאה זו תתקבל ממכר יתר הדירות.

סעיף 6 – פורום המקרקעין מקבל את הצעת התיקון כפי שהוא.

סעיף 7 – פורום המקרקעין מקבל את הצעת התיקון בכפוף לכך שהתיקון יחול אך ורק על רוכשי דירות בשימוש של מגורים.

סעיף 8 – פורום המקרקעין מקבל את הצעת התיקון למעט סעיף 8(ב)(2) אשר לגביו הפורום סבור כי החלת חלק מסעיפי החוק באופן רטרואקטיבי אינה מידתית, אינה חוקית ומסרבלת את החוק ואת אופן יישומו בפועל, ועלולה לגרום לכאוס משפטי ולהליכי סרק וסכסוכים מיותרים.

2. הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון – פרטי המפרט), התשע"ו-2016

פורום המקרקעין מקבל את ההצעה. מאחר ומדובר ברכוש משותף ולא בדירה גופה, ובגלל שהרגישות לשינויים קטנה יותר, מוצע מקדם גבוה יותר מאשר ביחס לדירה כאשר שינוי של עד-10% לא יחשב כהפרה.

3. הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון – חובת מסירת תכניות הדירה לקונה), התשע"ו-2016

פורום המקרקעין מקבל את התיקון, אך מסב תשומת הלב כי בדברי ההסבר להצעת החוק מוגדר המועד **כמועד המסירה** ואילו הדבר אינו בא לידי ביטוי בסעיף עצמו.

4. הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון – זכות החלפת מתחזק מעלית), התשע"ו-2016

פורום המקרקעין מקבל את הצעת החוק כפי שהוגשה.

ב ב ר כ ה ,

אברהם ללום, עו"ד
יו"ר (משותף)
פורום קנין ומקרקעין

יחזק נטוביץ, עו"ד
יו"ר (משותף)
פורום קנין ומקרקעין

זיו כספי, עו"ד
יו"ר (משותף)
ועדת התחדשות עירונית

העתקים :

עו"ד אפי נוה, ראש הלשכה
מר אורי אלפרסי, מנכ"ל הלשכה
עו"ד רות טוכמן, ממונה פורום קנין ומקרקעין