



חוזי מכר - וקניה / מקרקעין / ייצוג בבתי משפט ובבתי דין

נייד: 052-7611-935 להודעות: 052-906-0935

7611935@gmail.com

באר הירדן 12 בית שמש משרד: Tel 02-651-7040

מנדל אינדורסקי | עורך דין

טור משפטי עם עו"ד אינדורסקי

עמדת הצוות מטעם משרד המשפטים לבחינת השפעות משבר הקורונה על קיום חוזים, חוזי מכר דירות. (איחור במסירת דירות בגין הקורונה)!!!

אי עמידה במועד המסירה החוזי, הקבועה בסעיף 5א לחוק תוארך במלוא התקופה המוכרת, כך שתעמוד על 120 ימים. בתוקפה זו הקבלן לא יחויב בתשלום הרכיב העונשי שבפיצוי, יחויב במחצית הפיצוי הרגיל (שכר דירה של דירה דומה), וחיובי הרוכש, בכל הנוגע למועדי תשלומים בהתאם לקבוע בחוזה, ככל שקיימים, יידחו גם הם.

ג. אין בהסדרת התקופה המוכרת כדי לשנות מהוראות הדין הכללי ביחס לתקופה שלאחר התקופה המוכרת. משמעות הדבר היא כי אם האיחור יעלה על 120 ימים, ישוב הפיצוי המוגבר המלא (150%) משכר דירה של דירה דומה) לחול החל מהיום ה-61 לאיחור. כמו כן ביחס לתקופה של 60 ימי העיכוב הראשונים, רשאי הרוכש לעשות שימוש בדין הכללי ולתבוע פיצוי, אך הוא יצטרך לעמוד בדין הכללי ובכלל זה בכללי הוכחת הנזק.

ד. **הסדר המוצע יחול כברירת מחדל** – צדדים שיאמצו יחד את הוראות ההסדר, לא יוכלו לטעון טענות נוספות הנוגעות לאיחור במסירה, וזאת גם אם יש בחוזה הוראות השונות מההסדר המוצע, וגם אם ניתן היה לטעון, באופן עקרוני, כי תנאים חוזיים אלו מצדיקים תקופת איחור ארוכה או קצרה יותר. כך למשל, קבלן שאיחר בתקופה העולה על 120 ימים לא יוכל גם לעשות שימוש בהסדר המוצע וגם לטעון כי בחוזה יש הוראת "כח עליון" הפוטר מאחריות לאחר התקופה המוכרת.

לצדדים תינתן האפשרות לפנות לערכאות אם יוותרו על ההסדר המוצע ולנסות להוכיח את זכותם לפי הדין המשך בעמוד הבא

כפי שכתבתי שאעדכן בדבר ההתפתחויות בנוגע לתשלום של הקבלנים בגין איחורים במסירת הדירות "עקב הסגר שהיה בתקופת הקורונה" מובא בזאת לעיונכם!!! את הסיכום וההמלצות החשובות בענף על ידי הצוות של משרד המשפטים שהוקם לבחינה הסוגיה לעומקה.

כידוע, משרד המשפטים הקים צוות, בראשות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי), מר ארז קמיניץ, שעניינו בבחינת השלכות המשבר על התקשרויות חוזיות באשר הן. לצד צוות זה הוקם צוות משנה, שמטרתו לבחון את השלכות המשבר על התקשרויות שבין רוכשי דירות למוכרי דירות שלפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "החוק" או "חוק המכר").

חברי הצוות כללו את; נציגי מחלקת יעוץ וחקיקה (משפט אזרחי) שהובילו אותו; נציגי משרד הבינוי והשיכון; הממונה על חוק המכר דירות, מ"מ היועץ המשפטי; נציגי משרד האוצר; הלשכה המשפטית, אגף תקציבים, החשב הכללי, מטה הדיור; נציגת פרקליטות המדינה; נציגת בנק ישראל.

להלן הסיכום:

"סיכומי של דבר, הצוות ממליץ לתקן את חוק המכר דירות בהוראת שעה, כך שעל חוזים שמועד המסירה החוזי הקובע בהם הוא בין התאריכים 2020.3.15 ובין 2021.4.1 יחולו הוראות אלה:

א. "התקופה המוכרת" שבה יוכרו עיכובים בשל משבר הקורונה תעמוד על 60 ימים.

ב. משמעות ההכרה – תקופת החסד של הקבלן בגין



חוזי מכר - וקניה / מקרקעין / ייצוג בבתי משפט ובבתי דין

נייד: 052-7611-935 להודעות: 052-906-0935
7611935@gmail.com
נהר הירדן 12 בית שמש משרד: Tel 02-651-7040

מנדל אינדורסקי | עורך דין

טור משפטי עם עו"ד אינדורסקי

מאזן נאותה בין זכויות הצדדים על פי הדין הקיים; תורם לוודאות ומקטין התדיינויות; ואף מאזן בין שיקולים שונים, דוגמת ההצדקה לפטור מרכיב עונשי מזה, מול הותרת התמריץ לקבלנים לשוב לשגרת עבודה מידית לאחר חלוף התקופה המוכרת לעיכוב, ולסיים את בניית הדירה במהירות, מזה. לעמדת הצוות, העובדה כי ההסדר יוצר "פטור" חלקי ומידתי מחבות בפיצוי בהוכחת נזק למשך 30 יום בלבד ותו לא, ודוחה את תקופת החד הקבועה בסעיף 5א לחוק המכר ב 60 יום נוספים בלבד, אינה פוגעת בתמריץ של הקבלנים להשקיע מאמץ רב בצמצום תקופת העיכוב. יתירה מכך, הצוות סבור שהצדדים לחוזה יעדיפו להיצמד להסדר שייקבע בחוק, וירצו להגיע להסכמות בהתאם, על פני פניה לבתי המשפט. זאת מאחר וההסדר למעשה "מסדר" את המציאות המשפטית ומגביר את הוודאות בכל הנוגע לסיכוי של כל צד בעת דיון משפטי. בנוסף, וכפי שפורט, פניה לבית המשפט, במציאות המשפטית הנוכחית, ספק רב אם תסיע לצד שבחר לפנות לבית המשפט, לקבל יותר ממה שמציע ההסדר שלעיל".

לסיכום: מובא בפניכם את סיכום וההמלצות הנחוצות בלבד, של חברי הצוות מטעם משרד המשפטים, ומפאת גודלו לא הובאה מלוא מכתב העמדה. לקבלת מכתב מלוא העמדה של חברי הצוות ניתן לפנות אלי במייל המופיע מטה.

המאמר אינו מהווה המלצה משפטית, ולכן לפני שמקבלים החלטות ו/או נוקטים בפעולות כלשהן, כדאי ורצוי להתייעץ עם עו"ד, שכן כל מקרה נדון לגופו של עניין.

הנוהג לפני התיקון. משמעות התיקונים המוצעים היא כי במהלך החודשיים הראשונים לעיכוב במסירת הדירה, ככל שאירע, לא יחוב הקבלן בפיצוי לפי חוק המכר. כפי המצב היום, לקונה תהא האפשרות לתבוע נזקיו לפי הדין הכללי, בהוכחת נזק, ורק בהתקיימות כלל התנאים לפי הדין הכללי. במהלך החודשים השלישי עד הרביעי (כולל) לעיכוב, תהיה חובת תשלום של מחצית משכר דירה של דירה דומה. החל מהחודש החמישי לעיכוב ישוב החיוב העונשי המוגבר לחול, והקבלן יחוב ב-150% משווי שכר דירה של דירה דומה, חריגה כאמור תחייב את הקבלן בפיצוי רטרואקטיבי מהיום ה 61 לאיחור. כאן המקום לציין, כי לעמדת נציגי משרד הבינוי והשיכון נציגי החשב הכללי, כדי לפשט את ההסדר, יש לקבוע מכסת ימים, שתהווה דחיה של מועד המסירה החוזי, וזאת חלף ההסדר המוצע. לשיטתם, ניתן לבטא את ההסדר המוצע על דרך של הכרה בימי איחור מוצדקים שיעמדו על 40 ימים. גם משרד האוצר מצטרף לעמדה זו. משכך, סוכם כי עם העברת המלצות הצוות לשר הבינוי והשיכון, לצורך בחינת קידום אפשרי של הליכי חקיקה, ייעשה מאמץ נוסף לתרגם את ההמלצות לנוסחה אחרת הדוחה את המועד החוזי במספר ימים מסוים, ומביאה לתוצאה כלכלית הדומה להסדר המוצע לעיל עבור שני הצדדים. עוד יצוין, כי ביחס לתחולת ההסדר על חוזים, סבורים נציגי אגף התקציבים באוצר, כי יש לקבוע תחולה רחבה יותר שכן המשבר צפוי להשפיע על חוזים שמועד המסירה בהם אף מאוחר ל 27.1.4.2021. כפי שפורט לעיל, לדעתם של חברי הצוות, ההסדר

לתגובות וייעוץ משפטי לחץ כאן : 7611935@gmail.com



16