

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

י"ג בסיוון, ה'תשפ"א

24/05/2021

לכבוד

מוכר / רוכש דירה

שלום רב,

עמדת ממונה חוק המכר – איחור במסירת דירות

מבוא

נייר עמדה זה כולל התייחסות להוראות סעיף 5א לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**"). הח"מ הינו ממונה חוק המכר המופקד על חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 והינו מוסמך לייצג את עמדת משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**המשרד**") בקשר לחוק המכר.

רקע

חוק המכר הינו חוק קוגנטי ביסודו, ואין צדדים לעסקה רשאים להסכים כי ההסדרים הקבועים בו לא יחולו לגבי עסקת מכר דירה, אלא אם הדבר מטיב עם הקונה ביחס לאמור בחוק. לפיכך, גם אם הסכימו הצדדים לעסקת מכר, ואף ציינו בכתב, כי הוראות החוק אינן חלות על העסקה או שהחוזה ביניהם גובר על הוראות החוק – אין משמעות חוקית להסכמה זו.

סעיף 5א לחוק המכר עוסק בתשלום פיצויים לרוכש דירה בגין איחור במסירת דירה. להלן נוסח הסעיף:

"פיצוי בשל איחור במסירה

5א. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

(2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

(ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

הדיון והעמדה להלן עוסקים ביישום סעיף 5א(ג) ובנסיבות לאיחור שאינן בשליטת המוכר כמו גם במשבר הקורונה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

דיון

המשרד מחזיק במאגר נתונים המאפשר לבחון, באופן כללי, היקפים של איחור במסירת דירות בישראל. במסגרת רכש דירות חדשות לדיירי הדירור הציבורי, בין ינואר 2016 למאי 2020, נרכשו 475 דירות ב-99 פרויקטים שונים הפרוסים ב-38 ערים בכל רחבי מדינת ישראל. בניתוח הנתונים נמצא כי מרבית הדירות נמסרו באיחור ניכר מעבר לקבוע בחוזה המכר ו-60 הימים הנוספים הקבועים בסעיף 5א לחוק המכר. כך נמצא, כי 87% מהדירות נמסרו למשרד באיחור ממוצע של כ-9 חודשים. כמו כן, הח"מ, כמו גם גורמים נוספים במשרד הבינוי והשיכון, עוסקים רבות בפניות ציבור בכל הקשור לאיחור במסירת דירות ואי תשלום פיצויים בהתאם לקבוע בחוק המכר.

חשוב להדגיש כי המשרד רוכש דירות בודדות בכל פרויקט ועל כן, בכל פרויקט שם איחור מוכר הדירה במסירת הדירה למשרד, ישנם רוכשי דירות רבים נוספים אשר קיבלו גם הם את דירתם באיחור. אותו העיקרון חל לגבי כל פניית ציבור של רוכש דירה, אשר מגיעה לח"מ, ומהווה אינדיקציה למצבם של רוכשים רבים באותו הפרויקט אשר לא פנו בתלונה אך נמצאים בסיטואציה דומה של איחור במסירת הדירה. כמו כן, סקירת הפסיקה הענפה בנושא זה מעלה אף היא כי מדובר בתופעה שאינה נדירה כלל.

מהנתונים עולה תמונה המצביעה על כך שאירוע של איחור במסירת דירות ואי תשלום פיצויים, על פי חוק המכר, אינו אירוע חריג/נדיר בענף הנדל"ן. עמדת הח"מ להלן ניתנת בקשר ישיר לממצאים המוצגים לעיל כמו גם בקשר למידע רב המגיע למשרד אודות התנהלות מוכרי הדירות.

עמדה – נסיבות שאינן בשליטת המוכר

עמדת הח"מ היא שהנסיבות שיפורטו להלן **אינן** יכולות לשמש מוכר דירה לעניין סעיף 5א(ג), העוסק באיחורים שאינם בשליטת מוכר הדירה ופוטרים מתשלום הפיצוי הקבוע בחוק המכר:

- איחור במסירת דירה אשר נבע מתוצאה של התנהלות רשות ציבורית בקשר לפרויקט. רשות ציבורית יכולה להיות – רשות מקומית, חברת חשמל, תאגיד מים, משרד ממשלתי וכו';
- איחור במסירת דירה אשר נבע מתוצאה של התקשרות בין מוכר הדירה לבין גורמי מקצוע הנותנים שירותים בפרויקט. גורמים אלה יכולים להיות – קבלן מבצע, יועץ משפטי, אדריכל וכו';
- קביעה בחוזה המכר, הנותנת סמכות למוכר הדירה או גורם מטעמו, לקבוע אם האיחור במסירה נגרם מסיבה שאינה תלויה במוכר ומכאן שהרוכש אינו זכאי לפיצויים הקבועים בסעיף 5א לחוק המכר;

הח"מ מבקש להדגיש את עמדתו – אי תשלום פיצויים לרוכש דירה בשל הנסיבות המתוארות לעיל, נוגד את הוראות חוק המכר ומטיל עול כבד על רוכשי הדירות החדשות בישראל. ככל ומוכר דירה חש נפגע מהתנהלות מי מהגופים

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

המתוארים לעיל, מוזמן הוא למצות את זכויותיו מול אותו הגוף על מנת להשיג את הפיצויים להם, לשיטתו, הוא זכאי.
אל לכך לפגוע בתשלום הפיצוי המגיע לרוכשים על פי חוק.

עמדה - משבר הקורונה

ביוני 2020 פורסם מתווה של הצוות הבין-משרדי בראשות משרד המשפטים והמשרד הנוגע לאיחור במסירת דירות אשר נגרם בשל משבר הקורונה. המתווה אומץ על ידי שר הבינוי והשיכון באמצעות המלצה לציבור הקובעת כי כלל רכיבי חוזה המכר הקשורים למועד מסירת הדירה יידחו, בהסכמת הצדדים, ב-40 ימים. מתווה זה היה תקף לדירות אשר מועד מסירתן נקבע בחוזה המכר בין התאריכים 18/03/2020 ועד ה-31/12/2020. יצוין כי המתווה גובש בראי חלוקת הנזק בין המוכר ורוכש הדירה שכן, גורמי המקצוע במשרד מצאו כי בהתבסס על המידע שהיה זמין בזמן פרסום המתווה, הדחייה הממוצעת במסירת דירות בשל משבר הקורונה עמד על כ-80 ימים ומתוך שאיפה לצמצם במידת האפשר את ההתדיינויות והמחלוקות בנושא זה.

יודגש כי בהתייחס למתווה זה שפורסם לתקופת הקורונה, לא היה מדובר בעדכון לחוק המכר אלא במתווה מוצע בלבד, אשר מהווה המלצה לצדדים לחוזה המכר, ומטרתו להניח בסיס לפתרון בעיה ספציפית אשר נוצרה בשל משבר הקורונה ואין חובה על הצדדים לקבלו. ככל ואין הסכמה בין הצדדים לעניין מתווה מוצע זה, סעיף 5א לחוק המכר, העוסק בפיצוי בגין איחור במסירה, הוא הקובע את הסדר הפיצויים ויש לפעול על פי הוראותיו. חשוב לציין כי בשלב זה, אין בכוונת משרד הבינוי והשיכון להביא לעדכון חקיקה ברוח המתווה המוצע.

בפני רב
גריידי עמית
ממונה חוק המכר