

טיוטת תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (השלמת בניית דירה ומסירתה),  
התשפ"א-2020

- בתוקף סמכותי לפי סעיף 6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974<sup>1</sup> (להלן – החוק), אני מתקין תקנות אלה:
- הגדרות  
1. בתקנות אלה –  
"תעודת גמר" – תעודת גמר כאמור בחלק ט' (תעודת גמר) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה), תשע"ו-2016.  
2. השלמת בניית דירה  
(א) הושלמה בנייתה של דירה בהתקיים תנאים אלה:  
(ב) ניתנה לדירה תעודת גמר;  
(ג) הדירה חוברה לחיבור חשמל קבוע מחברת החשמל וחיבור מים קבוע מתאגיד המים העירוני ו/או רשות מקומית.  
3. מסירת דירה  
(א) מסירת דירה לחזקת הקונה תושלם בהתקיים תנאים אלה:  
(ב) הושלמה בנייתה של הדירה בהתאם לקבוע בסעיף 2 לתקנות אלה;  
(ג) נמסרו לקונה מפתחות הדירה;  
(ד) נמסרו לקונה המסמכים אותם המוכר מחויב למסור בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974;  
(ה) נמסרו לקונה העתק מתעודת הגמר של הבניין שבו הדירה והמספרים הסידוריים של מונה החשמל ומונה המים הדירתיים הקבועים.  
4. אופן המסירה  
מסירת הדירה תיעשה כאשר נציגי המוכר והקונה בדירה, אלא אם נקבע אחרת בחוזה ביניהם;  
5. ביטול  
תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976 – בטלות.  
6. תחילתן של תקנות אלה 30 ימים מיום פרסומן.

יצחק כהן

שר הבינוי והשיכון

\_\_\_\_\_ התשפ"א ( \_\_\_\_\_ ) (2020)

דברי הסבר

<sup>1</sup> ס"ח התשל"ה, עמ' 14; התשע"ז, עמ' 528.

נכון להיום חסרה בדין קביעה מתי הושלמה בניית דירה וכיצד תבוצע מסירת הדירה לרוכש. אומנם חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 כולל תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), תשל"ז-1976 קובע כי "אישור מאת מהנדס הרשום בפקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, בדבר השלמת בנייתה של דירה, לפי המפרט שבהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, אשר המוכר המציא לקונה, ישמש הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה לענין סעיפים 2א ו-2ב(1) לחוק", אולם גם תקנה זו אינה קובעת מה נדרש המהנדס לבדוק כתנאי למתן האישור, אלא מהווה אמירה כללית, אשר יישומה בשטח מוטל בספק, בשלב השלמת הבנייה ומסירת הדירה לרוכש, מייצרת פתח לדחיית עמידה בהתחייבויות:

מצד הרוכש – נהוג לשלם את התשלום האחרון, כ-10%, עם מסירת הדירה. בעסקה ממוצעת של דירה בשווי 1.5 מלש"ח, התשלום האחרון עומד על 150 אלש"ח. אי הגדרה של מסירה והשלמת דירה (כתנאי למסירה), עלולה לגרום לכך שהרוכש ישלם את התשלום האחרון למוכר כאשר בניית הדירה לא הסתיימה בפועל או תמסר דירה שלא מתאימה למסירה על-פי הסטנדרט הנהוג בתקנות.

מצד המוכר – לא קיים סטנדרט מוגדר להוכחת השלמת הבנייה ומסירתה, ואף עולה החשש כי ישנם רוכשי דירות המנצלים את העובדה שמוכר הדירה יחוייב בפיצויי איחור במסירת הדירה (בשווי של פי 1.5 מהשכירות עבור דירה דומה בגודלה ובמיקומה) ולכן טוענים לכך שהדירה לא נמסרה (על מנת להיות זכאים לפיצויים). כמו כן, אי הגדרה זו עלולה לעכב את התשלום האחרון המגיע למוכר הדירה על פי חוזה המכר.

על כן, במצב הנתון בו הגדרת השלמה ומסירת דירה אינה מוסדרת, נוצרים לעיתים קונפליקטים בין המוכרים לקונים המחייבים פתרון באמצעות הליכים משפטיים ואף תביעות. נתון זה קשה לכימות בשל ניסיונות הגעה לפשרה בין הצדדים טרם ההגעה לבית המשפט.

השפעת הפעולות השלמה ומסירה של דירה אמנם זניחה מבחינת עלויות למשק, אך לאור העובדה שפעולות אלו אלמנטריות בתהליך המכר, ולאור העובדה שכ-35,000 דירות חדשות נמסרות ובנייתן הושלמה מדי שנה, מצא המשרד לנכון לקבוע תקנות כאמור. התקנות הקובעות דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ואופן מסירתה: מעגנות את מועד מסירת הדירה מרגע הוכחת השלמת הבנייה וקביעת אופן מסירת הדירה לרוכש.

התקנות יוצרות נורמה ברורה ופשוטה המאפשרות השלמת תשלום עבור מוכרי הדירות בגין השלמת הבנייה וצמצום אי הסכמות בין הצדדים סביב תאריך מסירת הדירה. בנוסף, מסירת הדירה תתבצע על בסיס סטנדרט המבטיח הגנה על השקעת הקונה מחד ועל ניצול המוכר מאידך.

תקנה 1 – מגדירה את "תעודת גמר".

תקנה 2 - מגדירה את השלמת הבניה על ידי קביעת תנאים מצטברים.

תקנה 3 – מגדירה את מסירת הדירה על ידי קביעת ארבעה תנאים מצטברים, אשר מספקים את הוודאות, אשר היתה חסרה בתקנות הקודמות.

תקנה 4 – קובעת את אופן מסירת הדירה.

תקנה 5 – מבטלת את התקנות הקודמות בנושא.

תקנה 6 - קובעת כי התיקון המוצע יכנס לתוקף בתום 30 ימים מיום פרסום תקנות אלה.

09/11/20