מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי

ירושלים, כ"ב בכסלו תשפ"א
8 בדצמבר 2020

לכבוד,
חברת אשד טל-אסף בע"מ

לכבוד,
חברת י.ת.ב. בע"מ

שלום רב,

הנדון: **<u>הבהרה בעניין הכללים הנוגעים לאיחור במסירת דירות לרוכשי דירות מחיר למשתכן</u>**

אבקש לחדד את הנחיות המשרד בהתייחס לנושא שבנדון, כדלקמן:

1. ביום 7.7.2020 פורסמו מסקנות צוות בין-משרדי לבחינת השפעת משבר הקורונה על קיום חוזים, אשר הוקם נוכח החשש כי משבר הקורונה ישפיע על אפשרות צדדים לחוזים מסוגים שונים, לרבות חוזי מכר דירות, לקיים את הוראות החוזה שנחתם ביניהם.

2. במסגרת עבודתו בחן הצוות הבין-משרדי, בשיתוף נציגי משרד הבינוי והשיכון, את ההשפעה של משבר הקורונה על קיום חוזי מכר-דירות, בדגש על הסוגיה של איחור במסירת דירה לרוכש, ביחס למועד שנקבע למסירתה בחוזה המכר.

3. כידוע, סעיף 5א לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן - **החוק**), קובע פיצוי, בעל אופי עונשי, במקרה של איחור במסירת הדירה, העומד על 150% משכר הדירה עבור דירה דומה. זאת, בגין כל יום של איחור, החל ממועד המסירה שננקב בחוזה, ובלבד שחלפו 60 ימים מאותו מועד (כלומר איחור של עד 60 ימים אינו מחייב בתשלום פיצוי עונשי). בנוסף, במקרה בו תקופת האיחור עלתה על שמונה חודשים, יפחת גובה הפיצוי החל מהחודש התשיעי ויעמוד על 125% מגובה שכר הדירה.

4. בחינה מקצועית ומשפטית שקיים הצוות הבין-משרדי הביאה למסקנה כי קיימת עמימות לגבי תוצאותיו של סכסוך משפטי שיתגלע סביב איחור במסירת דירה בתקופת משבר הקורונה, בדגש על התקופה בה הוכרז סגר כללי במשק. זאת, הן לגבי הפיצוי העונשי, הקבוע בסעיף 5א כמוסבר לעיל, והן לגבי הפיצוי ה"רגיל" בגין כל יום איחור (100% עלות שכירות דירה דומה). על רקע זה, המליץ הצוות על תיקון סעיף 5א לחוק, באופן אשר יביא ליצירת הסדר מאוזן והוגן, על בסיס העקרונות הבאים:

א. בעניין הפיצוי העונשי – ביחס לפיצוי העונשי הוצע כי תקופת ה"חסד" תוארך ב-60 ימים, נוסף על 60 הימים הקבועים היום, כך שפיצוי בגין הרכיב העונשי ישולם רק

במידה והאיחור במסירה עלה על 120 ימים, וכן שהתשלום בגין הרכיב העונשי יחל מהיום ה-61 לאיחור, ולא החל מהיום הראשון.

ב. בעניין הפיצוי ה"רגיל" – הוצע כי לגבי תקופת ה"חסד" המוכרת בחוק (60 ימי האיחור הראשונים), יחולק הפיצוי כך שהקבלן יישא בעלות של חודש שכירות אחד והרוכש בחודש שכירות אחד.

ג. בעניין טענות ל"כוח עליון" – ככל ויתוקן החוק כאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, הוצע כי לא תישמע טענת "כוח עליון", גם אם כלל החוזה קביעה המאפשרת זאת.

ד. הוצע כי ההסדר יחול על חוזים שנחתמו לפני יום 15.3.2020, אשר מועד מסירת הדירות בהם נקבע לתקופה שבין 15.3.2020 ועד ליום 1.4.2021.

ה. לחילופין, העלה הצוות גם אפשרות להסדר פשוט יותר, לפיו יתוקן החוק כך שתוארך תקופת החסד בת 60 הימים הקבועה בחוק, ב-40 ימים נוספים.

5. על כל פנים - לאחר פרסום המלצות הצוות, הובאו ההמלצות בפני שר הבינוי והשיכון, והשר הכריע **שלא לקדם חקיקה כמוצע**. לצד זאת, סבר השר, מתוך גישה הדוגלת ב-"חלוקת הנזק" שנגרם בשל המשבר, כי ראוי שמועד המסירה יידחה ב-40 ימים (ובמקביל – ידחו גם התשלומים וההצמדות שנקבעו בחוזה בהתאם), ואולם זאת כעניין הנתון לשיקול דעת הצדדים לכל חוזה, ובכפוף להסכמתם. **משמעות הדבר הינה, כי מבחינה משפטית לא חל כל שינוי בהסדר הקבוע בסעיף 5א לחוק המכר דירות, מימים ימימה, והוראותיו עומדות בתוקפן.**

6. לאחרונה, מתקבלות במשרד תלונות רבות של רוכשים במסגרת פרויקט מחיר למשתכן, אשר טוענים כי קיבלו הודעה מאת הקבלן לפיה הדירות ימסרו באיחור, וכי הקבלן אינו רואה עצמו אחראי לאיחור, או למצער – שאינו אחראי לאיחור של עד 40 ימים (נוסף על 60 הימים שאינם מזכים בפיצוי בהתאם לסעיף 5א לחוק), וזאת כביכול, על בסיס "הנחיות הצוות הבין-משרדי", "הנחיות משרד הבינוי והשיכון", או כל כינוי אחר. **כמוסבר לעיל, טענות אלה הינן בגדר מצג-שווא או הטעייה, באשר לא חל כל שינוי בחוק, ועל הקבלן לשלם פיצוי בגין איחור במסירה בהתאם להוראות החוק.**

7. לאור תופעה פסולה זו, מצאתי לנכון להדגיש בפניכם כי, חרף המלצות שונות שהציגו דרגי העבודה הממשלתיים כמוסבר לעיל - לא קודם תיקון חקיקה בעניין זה, והוראות החוק עומדות בעינן.

8. בהתאם לכך, הנחייתנו אליכם הינה להדגיש, במענה לפונים בעניין זה, כי תקופת "החסד" ביחס לאיחור במסירת דירה, בהתאם לסעיף 5א לחוק, עומדת על 60 ימים, כקבוע בחוק,

ולא מעבר לכך, וכי חובת פיצוי על פי החוק חלה במקרה של איחור העולה על 60 ימים, כאשר תקופת האיחור לעניין הפיצוי נמנית החל מהיום הראשון לאיחור.

בכבוד רב,

אלעזר במברגר, עו"ד
היועץ המשפטי
משרד הבינוי והשיכון

העתק:
מר אריאל רוזנברג, מנהל אגף בכיר שיווק
עו"ד לידור בונן, הלשכה המשפטית