

## תזכיר חוק

1. שם החוק המוצע

חוק המכר דירות (תיקון מס' 9) תשפ"ב - 2022

2. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים

ההוצאה על דיור היא המשמעותית ביותר בסל הוצאות משקי הבית בישראל. רוכש דירה ממוצע במדינת ישראל משקיע לצורך רכישת הדירה את עיקר הונו.

חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, הינו חוק צרכני שנועד לתת הגנה לרוכשי דירות חדשות במסגרת עסקאות אלה. בבסיס חקיקה זו ניצבת ההנחה שהמערכת החוזית בעסקאות אלה של רכישת דירה מיזם אינה שוויונית, וכי ישנם פערי כוחות משמעותיים בין הרוכש למוכר, לטובת המוכר.

מטרה משמעותית של דינים צרכניים הינה צמצום פערי הכוחות בין הצרכן לספק, כאשר ההנחה היא כי בדרך כלל לצרכן אין יכולת מיקוח והשפעה על הספק, קיימים פערי מידע בין הצדדים, כוחו הכלכלי קטן יותר, וכך גם יכולתו להתמודד עם מורכבות העסקה. דברים אלה מקבלים משנה תוקף בעסקה כה משמעותית לרוכש דירה, כאמור לעיל.

התיקון המוצע כולל ארבעה רכיבים מרכזיים: הראשון, לקבוע כי איחור במסירת דירה יחול כאשר האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד. השני, לקבוע הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבניה לרכיב הבנייה בלבד כמו גם איסור על הצמדה של שאר רכיבי העסקה. השלישי, קביעה שלפיה הצמדת ערך הדירה תיעשה רק עד למועד מסירת הדירה בהתאם למצוין בחוזה המכר. הרביעי, לקבוע כי לא יהיה ניתן לגבות הוצאות משפטיות מרוכש דירה.

3. השפעת החוק המוצע על קבוצות אוכלוסייה מסוימות

לא רלוונטי

4. השפעת תזכיר החוק המוצע על התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות.

לא רלוונטי

5. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר

תזכיר חוק המכר דירות (תיקון מס' 9) תשפ"ב-2022

1. תיקון סעיף 5א בסעיף 5א במקום האמור בסעיף משנה (ג) יבוא:  
"האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו במקרה בו איחור במסירת הדירה נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד."
2. הוספת סעיף 5ג  
"הגבלת הצמדת מחיר הדירה  
5ג על תשלומים שישלם רוכש למוכר בעבור דירה יחולו כל אלה:  
(1) שיעור התשלום שמשקף את עלות רכיב הבניה לא יוצמד למדד ולא תוחל לגביו ריבית למעט הצמדה למדד תשומות הבניה.  
(2) יתרת התשלום לא תוצמד למדד ולא תוחל לגביה ריבית.  
(3) השר יקבע את גובה רכיב הבניה והוא רשאי לקבוע שיעורים שונים בהתאם לסוג הבניה, תנאי השטח ומקום הבניה.  
(4) תשלומים המשולמים למוכר בעד הדירה לאחר מועד המסירה החוזי, כמוגדר בסעיף 5א לחוק זה, לא יוצמדו למדד ולא תוחל לגביהם ריבית.  
בסעיף זה –
3. תיקון סעיף 6ג בסעיף 6ג לחוק העיקרי –  
"מדד תשומות הבניה" – מדד מחירי תשומה בבניה למגורים המתפרסם מדי פעם מטעם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;  
"רכיב הבניה" – עלות לבניית מטר רבוע כשהוא מוכפל בשטח הדירה המחושב בהתאם למפרט;  
"שיעור התשלום שמשקף את עלות רכיב הבניה" – רכיב הבניה חלקי מחיר הדירה כולל מס ערך מוסף, המופיע בחוזה המכר".
4. תיקון סעיף 11 בסעיף 11 אחרי סעיף משנה (ג) יבוא:  
"ד) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב – 2022 (בסעיף קטן זה – תיקון מס' 9), לא יחול על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 9 או על דירה בבניין שבו נמצאת דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 9; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 9".

## דברי הסבר

תיקון סעיף 5א – סעיף זה נקבע בחוק בשנת 2011 ונוגע לפיצוי אותו מחויב מוכר דירה חדשה לשלם לרוכש דירה כאשר הדירה נמסרת באיחור. לפי סעיף זה, כאשר מוכר דירה מאחר במסירת הדירה מעל ל-60 ימים, הוא נדרש לשלם פיצויים לרוכש בשווי שכר הדירה באזור, במכפלות אשר נקבעו בחוק, החל ממועד המסירה החוזי. החוק מטיל את האחריות לתשלום פיצוי בגין איחור במסירה באופן בלעדי על המוכר והכל באם, בהתאם לסעיף 5א(ג), האיחור אינו נובע מנסיבות שאינן בשליטת המוכר וכל עוד הדבר נקבע בחוזה המכר בין הצדדים. מנגנון זה יוצר מאזן כוחות לא מאוזן שכן לרוכש יכולת התנגדות מוגבלת וגם היא באה לידי ביטוי רק באפשרות של הליכים משפטיים ממושכים. הפרקטיקה היא כזו בה מוכרי הדירות עושים שימוש נרחב בסעיף 5א(ג) לחוק כך שטענה מקובלת בשוק הנדל"ן, במקרה של איחור במסירה, היא שהאיחור נבע מנסיבות שאינן בשליטת המוכר, זאת למרות שטענות הנוגעות לנסיבות שאינן בשליטת המוכר נפסלות לרוב בבתי המשפט. בדרך זו, סעיף 5א לחוק אינו ממומש בצורה מיטבית בישראל. הצעת זו מטרתה להביא לכך שרק בשל איחור אשר נגרם כתוצאה ממעשה או מחבל של הרוכש בלבד, המוכר לא יידרש לשאת בפיצוי בגין איחור במסירה. יוער כי אין בהצעה זו כדי לגרוע מאפשרותו של מוכר דירה לטעון לסיכול חוזה לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

הוספת סעיף 5ג - הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת אחת לחודש את מדד תשומות הבנייה אשר "מודד את השינויים החלים במשך הזמן בהוצאה הדרושה לקניית 'סל' קבוע של חומרים, מוצרים ושירותים המשמשים לבניית בתי מגורים, והמייצג את הרכב הוצאות הבנייה של קבלנים וקבלני משנה". נכון להיום, מוכרים רבים נוהגים להצמיד את מחיר הדירה, ממועד רכישה ועד מועד השלמת התשלומים לממד תשומות הבנייה, וזאת על אף שחלק מהותי ממחיר הדירה מורכב מקרקע ורכיבים נוספים שאינם מושפעים בפועל מעליית מדד תשומות הבנייה. מדד תשומות הבנייה נתון לתנודות גדולות הרבה יותר ממדדים אחרים מקובלים בשוק. הדבר יוצר אי ודאות לרוכשי הדירות אשר מקבלים החלטות תוך לקיחת סיכון משמעותי כי המדד יעלה בצורה אגרסיבית. הדבר גם מאיין את היכולת של רוכשים להיערך ללקיחת משכנתאות והלוואות לצורך רכישה הדירה, שכן בפועל מחיר הדירה במועד לקיחת המשכנתא עשוי להיות נמוך משמעותית מהמחיר שישולם בפועל. בנוסף, בעולם של עלייה במדד תשומות הבנייה, נוצר ליזמים תמריץ שלישי לספק את הדירה במועד. מוצע להגביל את ההצמדה למדד תשומות הבנייה לרכיב הבנייה בלבד. כמו כן, מוצע לקבוע כי הצמדת ערך הדירה תיעשה רק עד למועד מסירת הדירה בהתאם למצוין בחוזה, או עד למועד מסירת הדירה בפועל, לפי המוקדם מבניהם.

תיקון סעיף 6ג - נכון להיום, בהתאם להוראות החוק, ניתן לגבות מרוכש דירה, בנפרד ממחיר הדירה, תשלום הוצאות משפטיות המשולמות ישירות לעורך דין מטעם המוכר. התיקון יביא לכך שלא ניתן יהיה לגבות הוצאות משפטיות בנפרד ממחיר הדירה. הצורך בתיקון הסעיף נוגע לארבעה כשלים עיקריים: הראשון - גביית הוצאות משפטיות נעשית בנייתוק ממחיר הדירה כך שהדבר מהווה "עלות נסתרת" אשר, לעיתים, הרוכש אינו לוקח בחשבון בעת המשא ומתן. עלות זו מתווספת לעלות הדירה כפי שמוצגת לרוכש במהלך השייווק; השני, אי מתן בטוחה – בהתאם להוראות חוק המכר, התשלום מבוצע ישירות לעורך הדין של המוכר. על כן, הרוכש אינו מחזיק בבטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. כלומר, אם הפרויקט ייקלע לכשל אשר בגינו יעשה שימוש בערבות או בפוליסת הביטוח בה מחזיק הרוכש, סכום זה לא יוחזר לו; השלישי, שימוש בהון עצמי – נכון להיום, סכום זה אינו נלקח בחשבון כחלק ממחיר הדירה ועל כן, משכנתא ככל

ונלקחת על ידי הרוכש, אינה כוללת סכום זה. פועל יוצא הוא שהסכום נדרש להיות משולם מההון העצמי של הרוכש, דבר המביא לקיטון בהון העצמי המופנה לצורך רכישת הדירה; הרביעי, פער מידע – מקרים רבים המגיעים לשולחנו של ממונה חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון, מגלים תמונה בה רוכשי דירות, אגב ביצוע התשלום לעורך הדין של המוכר, סבורים בטעות שעורך הדין מייצג את הרוכש ואת האינטרסים שלו. לעיתים הדבר אף מביא לכך שהרוכש אינו שוכר עורך-דין מטעמו לצורך ביצוע העסקה. מצב דברים זה יוצר בעיה שכן הרוכש עלול לחשוב כי הוא מיוצג על ידי אותו עורך הדין. לאור האמור, מוצע לקבוע כי יש לכלול את ההוצאות המשפטיות במחיר הדירה ולא לגבות אותן בנפרד.