

על המחוקק לתקן את חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 / רז לבנת¹

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 חולל שינוי חשוב וחיוני לטובת רוכשי הדירות בישראל. אולם שלא כמו בסעיף 5 (א) לחוק, שבו קבע המחוקק סנקציות ברורות למקרי איחור במסירת החזקה בדירה, מה שהביא לחיובי הקבלנים בתשלומים ברורים במקרים של איחור, נמנע המחוקק מלקבוע סנקציות למקרים המנויים בסעיף 6 (ב) לחוק, איחור ברישום הדירה על שם הרוכשים.

נוסח סעיף 5 (א) קובע:

(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.

לעומתו נוסח סעיף 6 (ב) קובע:

(א) המוכר דירה בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, חייב לעשות את כל אלה:

(1) לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

(2) לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

(3) לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

¹ עו"ד רז לבנת, מוסמך למשפט מסחרי אוניברסיטת תל אביב, מכהן כיו"ר ועדת הערר לארנונה בגני תקווה, ייצג חברות קבלניות לבנייה ומייצג רוכשי דירות.

(ב) המוכר דירה בבית שאינו ניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף קטן (א), חייב לבצע ולקיים את האמור בפסקה (1) של אותו סעיף קטן ולגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקסי המקרקעין לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד הרישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

(ג) בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

עינינו הרואות, מאחורי החיוב הברור אין עומדת כל סנקציה לאכיפת הקבלן ועורך דינו לבצע את האמור בחוק ובמועדים המנויים בחוק.

פסק הדין המחייב בשאלת איחורי קבלנים התפרסם ברע"א [6605/15](#) אילנה שמש ודוד שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ² (להלן: "פס"ד שמש"), שבו בחנה השופטת ברק-ארז את השאלה באיזה מובן הסכמה חוזית על דחייה של מועד המסירה תיחשב כעולה בקנה אחד עם התכלית החקיקתית החותרת לכך שמועד המסירה אמור להיות ברור ושקוף, במידה המאפשרת לרוכש לסמוך עליו. במקרה זה קבעה השופטת כי התקופות אותן קבע הקבלן כדוחות את מועד המסירה היו מופרזות ולא היו בהסכמת הרוכשים. **השופטת התייחסה אך ורק למקרים שבהם הצדדים הסכימו על שינוי מועד המסירה, ובמפורש לא למקרים שבהם הקבלן החליט באופן חד-צדדי לדחות את המועד בעוד שרוכשי הדירה שבוים בהחלטתו.** "יש אפוא לבחון בכל מקרה ומקרה האם בפנינו הסכמה עדכנית על מועד המסירה או שמא תנית פטור "המוצגת" או "המתחפשת" לתניה שעניינה הסכמה על מועד חדש, אך בפועל נועדה לפטור את הקבלן מחובת הפיצויים המוטלת עליו מכח החוק"³ בהמשך⁴ כותבת השופטת ברק-ארז: "אפשר שהחווה יכולה טבלה המפרטת מועדים חדשים או פרקי זמן קבועים ומוגדרים בגין בקשות שינויים מסוימים. במקרים שבהם החווה המקורי אינו קובע זאת ייתכן שההסכמה על המועד החדש תהיה פרי של דין ודברים מאוחר יותר בין הקבלן לבין רוכש הדירה (ובלבד שהסכמה מאוחרת זו לא נבעה מיוזמה חד-צדדית של הקבלן שלא הותירה בידי רוכש הדירה כל ברירה)" (הדגש אינו במקור – ר"ל).

בשני פסקי דין שהתפרסמו לאחרונה התגלה הצורך בתיקון החוק במלוא עוזו. בעא [2235/18](#) נאות חן הנדסה ויזום בע"מ נ' אדמונד לזרוב⁵ דחה בית המשפט העליון ערעור על קביעת בית המשפט המחוזי לתשלום פיצויים ושיעורם כתוצאה מאיחור ניכר ברישום הבית המשותף, ובת"א [18049-18](#) **כהן ואח' נ' גאון נדל"ן בע"מ ואח'**,⁶ נקבע שהקבלן ועורכי דינו איחרו לרשום את הבית המשותף וניתן צו למינוי כונס נכסים על מנת שישלים את הרישומים, כמו כן ניתן צו לפיצול סעדים המאפשר לרוכשי הדירות לתבוע אותם על כך.

² פורסם בנבו 21-02-2016.

³ פסקה 27 בעמוד 11 לפס"ד שמש, שם.

⁴ פסקה 28 בעמוד 12 לפס"ד שמש, שם.

⁵ פורסם בנבו 07-04-2019.

⁶ פורסם בנבו 28-05-2019.

קבלנים ועורכי דינם אינם ממלאים את הוראת החוק, כל עוד אין בעקבותיה סנקציה חריפה, ברורה וקבועה, ואין הם נוקטים במאמץ אותו הורה להם המחוקק לנקוט על מנת להשלים את רישומי הבית המשותף.

לאור העובדה ששווי של דירה שאינה רשומה בפנקס רישום הבתים המשותפים הוא נמוך בעשרות אחוזים משווייה של דירה מקבילה הרשומה כדת חלקה בבית משותף, נגרם לרוכשי הדירות נזק כלכלי. לפיכך, מוצע המנגנון הבא:

בהגדרת מוכר דירה יוגדר: "מוכר דירה או עורך דינו שהתחייב לרשום את הדירה על שם הרוכשים וגבה לשם כך שכר טרחה".

"איחר מוכר דירה לרשום את הדירה על שם הרוכשים מעבר לתקופה המנויה בחוק, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן: בעבור כל חודש או חלק ממנו למן המועד הנקוב בחוק ועד להשלמת הרישום בלשכת רישום המקרקעין בשיעור פרומיל (אחד חלקי אלף) ממחיר הדירה כולל מע"מ בגין חודש איחור, בתוספת 10% מתום שנה לכל שנה נוספת. כלומר, איחר המוכר לרשום בחודש אחד ישלם לרוכשים 1 פרומיל. איחר 12 חודשים ישלם פיצוי של 12 פרומיל ועוד 10% כלומר 13.2 פרומיל. איחר המוכר לרשום את הדירה 24 חודשים ישלם 24 פרומיל ועוד 20% כלומר 28.4 פרומיל".

קביעת סנקציה ברורה ששיעורה ידוע יאיץ את המוכרים להשלים את הרישומים, במיוחד לאור העובדה שלשכות רישום המקרקעין הן כיום הרבה יותר ידידותיות, יעילות, מהירות מבעבר, ועובדות במקוון.

הגיעה העת שהמחוקק לא רק יאמר מה על מוכר הדירה לעשות, אלא יואיל בטובו לקבוע מה ישלמו מוכר דירה ועורכי דינו כאשר לא ימלאו אחר הוראותיו הברורות של החוק.