

תיקון לחוק המכר (דירות)

משרדנו מטפל, בין היתר, בנושא נדל"ן, הן מצד הזימים והן מצד הרוכשים. "רעידת האדמה" שהתרחשה בעקבות קריסתה של חברת הבניה "חפציבה" ושערוריית היעדרן או הימצאותן בחוסר של ערבויות שנתגלתה בעקבות קריסה זו ותוצאות תופעות אלה, זעזעו גם את אמות הסיפים בבית המחוקקים אשר מיהר לתקן את חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("החוק"). התיקון (תיקון מס' 4 ותיקון מס' 5 מיום 6.4.2008) הוא תיקון חשוב והמהווה מהפכה של ממש בחוק ומן הראוי להקדיש אליו מספר דקות של קריאה.

התיקון בא לתת הגנה רחבה יותר לרוכשי דירות ולתת מענה להיקף רחב יותר של מצבים אליהם עשוי להיקלע רוכש הדירה בעת שהמוכר כושל. התיקון משלב בחוק את המוסד "לווי בנקאי פיננסי" ומטיל אחריות אישית הן על המוסד הבנקאי המלווה את הפרויקט והן על נושאי המשרה בתאגיד המוכר. עוד קובע התיקון מינוי של ממונה מטעם משרד השיכון לו ניתנו סמכויות פיקוח ואכיפה ובכלל זה סמכות להטיל עיצומים כספיים כבדים בגין הפרת החוק.

בעת ביצוע פרויקט בניה באמצעות לווי בנקאי פיננסי מנהל הקבלן את מלוא הפעילות הכספית של פרויקט הבניה בחשבון נפרד, המשמש למטרה זו בלבד ("חשבון הלווי") כך הופך הבנק בפועל לגוף המוביל והדומיננטי של הפרויקט מבחינה פיננסית. מחד מתחייב הבנק לממן את הפרויקט ולהמציא ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות. מאידך מתחייבים הקבלן והרוכשים להפקיד את הכספים רק לחשבון הלווי וקיימות מגבלות על יכולת הקבלן למשוך כספים מחשבון זה. אף שאין החוק מחייב (עדיין...) את הקבלנים בלווי פיננסי בנקאי, הוא מחייב את הקבלן להודיע לרוכש במקרה שאין הפרויקט מלווה כאמור. זאת ועוד, החוק מחייב כי כל ההפקדות יבוצעו רק לחשבון הלווי וזאת על ידי חיוב התאגיד הבנקאי והקבלן כי הקונה לא ישלם כסף לקבלן אלא יפקיד את הכספים לחשבון הלווי באמצעות שובר תשלום שיופק על ידי הבנק ואשר כנגדו ינפיק הבנק ערבות צמודה למדד. בכך תובטח השקעתו של רוכש הדירה ושמירה על ערכה הריאלי.

חידוש נוסף בחוק הוא חובת הדיווח לממונה - החוק מחייב כל מוכר לדווח לממונה את כל הפרטים של כל מכירת דירה בפרויקט וכן פרטים על נותן הבטוחה וסוג הבטוחה.

הסנקציות האזרחיות, הטלת האחריות לפיצויים והעיצומים הכספיים שקובע התיקון כנגד מפירי החוק ביחד עם הסנקציות הפליליות והטלת אחריות אישית על נושאי המשרה יביאו קרוב לוודאי לתוצאה המיוחלת של הבטחת כספי רוכשי הדירות.

התיקון ופרטיו יוצרים מצב חדש שאליו חייבים להיות ערוכים כל מי שעוסקים במכירת דירות והתאגידים נותני הבטוחה ובעיקר נושאי המשרה אשר עליהם גם מוטלת אחריות אישית במקרי עבירות על החוק כגון אי מסירת כל הפרטים לרוכש בדבר הלווי הפיננסי או העדרו, העדר דווח לממונה וכדומה. בייחוד לאור אחריות אישית זו חשוב להקפיד להיות מלווים ביעוץ משפטי מקצועי לגבי חובות החברה וחובותיהן האישיות של נושאי המשרה.

מאת: שלום שגיא

* הכותב עובד במשרד עורכי הדין אפיק תורג'מן ובעל רקע של שנים רבות בענף הבניה והיזמות ומתמחה כיום הן בתחום הנדל"ן והן בתחום דיני העבודה.
* אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המומחה בתחום בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.
* ניתן להפנות שאלות בתחום באמצעות פניה לטל' 03-5635061. השרות ניתן ללא תשלום ללקוחות יפעת מכרזים בלבד.

מה בגליון?

תוצאות מכרזים 8

בלעדי 8

כללית 9

עורכת: אילת אלונני-כהן 03-5635069

מחלקת שירות לקוחות: סימה אסביה 03-5635073

מחלקת מכירות: 03-5635000

מען: דרך פתח תקוה 96-98 תל אביב 67138

פקס: 03-5635075