



עמוד הבית < מאמרים < נדל"ן, דיני מקרקעין

נדל"ן, דיני מקרקעין

תיקון 5 לחוק המכר – נדבך הגנה לרוכשים מקבלנים

עו"ד זיו לנדוי, אפיק תורג'מן

2/05/2011



ביום 30 מרץ, 2011, אישרה הכנסת בקריאה שלישית תיקון לחוק המכר (דירות), התשע"א-2011, המהווה רפורמה משמעותית, אשר יש בה כדי להשפיע על ההתנהלות היום יומית של מוכרי דירות ורוכשיהן. מנסיונו הרב בעסקאות מקרקעין למדנו, כי למרות שהמדובר לרוב בעסקאות גדולות ביותר עבור הרוכש, לעתים עסקה של "פעם בחיים", חלק מרוכשי הדירות ובוודאי כאלה הרוכשים דירה מקבלן, אינם פונים ליעוץ משפטי בטרם ביצוע העסקה או פונים ליעוץ משפטי רק לאחר החתימה על זכרון הדברים, כאשר אין הם מבינים כי בשלב זה כבר נכרת, לרוב, הסכם מחייב.

חוק המכר (דירות), תשל"ג 1973 הינו חוק צרכני אשר בא, בין היתר, להתוות את הזכויות של הרוכשים דירות מקבלנים. חוק זה מהווה נדבך חשוב בחקיקה הצרכנית הישראלית, ביחוד לאור העובדה שחלק גדול מהרוכשים דירה מקבלן אינם מיוצגים על ידי עורך דין ויתרה מכך, משלמים סכום לא קטן לעורך הדין של הקבלן, כחלק מתנאי עסקת הרכישה.

להלן התיקונים העיקריים בתיקון 5 לחוק המכר (דירות), התשע"א-2011, אשר לגבי כולם אין רשאים הצדדים להתנות, אלא לטובת הרוכש:

החוק עסק בעיקרו במכר דירות על ידי הקבלן (מכר ל"יד ראשונה"). מכאן שמכר דירה על ידי אדם פרטי (שוק משני של דירות) עלול היה ליצור מצב בו אין יחסים חוזיים בין בעל הדירה לבין הקבלן. התיקון קובע שחלק מהחובות אשר חלות על הקבלן בעת שמכר את הדירה לרוכש הראשוני יזכו גם את הקונים בעסקאות הבאות בגין אותו נכס. נבהיר, כי המדובר בתיקון אשר בפועל אימץ את הנוהג אשר עורכי דין המתמחים במכר דירות היו פועלים על פיו.

החוק קבע, כי קיימת תקופת בדיק של בין שנתיים לשבע שנים (בהתאם לסוג עבודות הבניה וסוג החומרים) ותקופה האחריות הינה בת 3 שנים מסיום תקופת הבדיק. התיקון מאריך את תקופת הבדיק ל-20 שנים.

החוק לא התייחס לנושא איחור מסירת הדירה על ידי הקבלן לרוכש הדירה ותחום זה היה פרוץ לחלוטין, כאשר כל קבלן קבע תנאים משל עצמו מול הרוכש (בהסכמי מכר המהווים חוזה אחיד ובהם לא היתה לרוכש אפשרות אמיתית למשא ומתן). בתיקון נקבע פיצוי בשל איחור במסירה, ולפיו ככל שהקבלן לא העמיד דירה לרשות קונה לאחר שחלפו 60 ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר, יהיה זכאי הקונה לפיצוי הקבוע כעת בחוק.

החוק לא התייחס לצורך בהתחייבות הקבלן למועדים לרישום של הבניין או הדירה בלשכת רישום המקרקעין או במנהל מקרקעי ישראל ובפועל קיימים בישראל בניינים אשר הרישום בהם לא בוצע במשך עשרות שנים רבות. בתיקון נקבעו מועדים קשיחים, בהם הקבלן מחויב לרשום בנין כבית משותף או בדרך אחרת במועדים הקבועים כעת בחוק.

חשוב לחזור ולהדגיש, כי עסקאות לרכישת דירות, אף שנראות פשוטות לכאורה, הינן עסקאות נדל"ן מורכבות אשר חשוב מאוד להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום בטרם החתימה על כל מסמך מחייב, לרבות זכרון דברים.

הכותב הינו עורך דין במשרד עורכי הדין אפיק תורג'מן (<http://www.at-law.co.il>) ומתמקד בעיקר בנדל"ן, דיני מכס ומיסוי מקרקעין. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המומחה בתחום בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.