

זכות רוכש לקבלת פיצוי בגין איחור במסירת הדירה מקבלן/ יאיר אלוני, עו"ד*

פער הכוחות בין הקבלן לבין רוכש הדירה בא לידי ביטוי מובהק בהקשר של איחור במסירת הדירה החדשה שנרכשת מקבלן ופעמים רבות מחריף מכיוון שרוכשים מוותרים, משום מה, על ייצוג משפטי למרות שמדובר בעסקה הגדולה בחייו. מועד מסירת הדירה לידי של הרוכש הוא אחד העקרונות החשובים ביותר בהסכם המכר. אולם, לעיתים קבלנים דואגים לכלול בהסכמי המכר הוראות אשר מקנות להם גמישות באשר למועד המסירה. רוכש הדירה נמצא בעמדה נחותה, שכן מחד דאג להעביר את מרבית הכספים לקבלן והוא כבול בעסקת ההתקשרות, אך מנגד איחור בקבלת הדירה עלול להותיר את הרוכש ללא פתרון דיור, לגרום לו לנזקים כלכליים ולהותירו במצוקה בשל חוסר הוודאות בכל הנוגע למועד המסירה. האם רוכש דירה מקבלן זכאי לקבל פיצוי בגין איחור במסירת הדירה?

החוק הישראלי קובע כי אם לא הועמדה הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר זכאי הקונה לפיצוי ללא הוכחת נזק. החוק קבע את שיעור הפיצוי על סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 או 1.25, בהתאם לתקופת האיחור.

רוכש זכאי לקבל את הפיצוי החל מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו והחוק אינו מאפשר לרוכש "לוותר" על זכות זו. בהתאם לחוק ניתן לסטות מהוראות החוק באמצעות הסכם רק אם השינוי החוזי מטיב עם הרוכש ולא מרע את מצבו. כך למשל, ניתן להתנות על הקבוע בחוק בהסכמה שהרוכש יזכה לפיצוי מוסכם בשיעור גבוה מהקבוע בחוק.

לאחרונה עלתה בבית המשפט השאלה מה מעמד הוראה בחוזה הקובעת כי כל שינוי או תוספת בדירה יביאו לדחייה של המועד החוזי למסירת הדירה "למשך הזמן שבו יבוצעו השינויים ולפחות לתקופה של 60 יום". בית המשפט פסק כי תניות בהסכם המכר, אשר מעניקות לקבלן זכות, לכאורה, לקבל פטור מתשלום פיצויים בגין תקופת איחור ארוכה מזו הקבועה בחוק כל אימת שרוכש דירה מבקש לבצע בדירה שינוי כלשהו, בין אם השפיע על קצב הבנייה ובין אם לאו, היא מנוגדת לחוק. קבלן אינו רשאי לקבוע הוראות המנוגדות לחוק בכל הנוגע למועד תשלום הפיצויים. גם תניות הקובעות כי רוכש יזכה לפיצוי רק לאחר שישלם את מלוא תמורת הדירה ורק לאחר שיקבל חזקה בדירה, אינן חוקיות מאחר ועל הקבלן חלה חובה לשלם לרוכש את הפיצוי מדי חודש.

הסכמים מול קבלנים הם הסכמים מורכבים ובעלי סעיפים רבים, אשר לא כולם עולים בקנה אחד עם האינטרסים של רוכשי הדירות. אף אם מוצע על ידי הקבלן כי הרוכש יסתפק בליווי משפטי מטעם עורך דין מטעמו וכך "יחסוך כסף", חשוב לפעול במשנה זהירות מאחר ולעיתים רבות עורך דין מטעם הקבלן ייטה לייצג את האינטרסים של הקבלן. לכן, בעת רכישת דירה מקבלן מוצע להתלוות בעורך דין מטעם הרוכש אשר יבחן את הוראות ההסכם ויוודא כי הוראות ההסכם עומדות בקנה אחד עם הוראות החוק. במקרה של הפרת הסכם על ידי הקבלן חשוב לקבל יעוץ משפטי באופן מיידי כדי לאפשר בעתיד הגשת תביעה, ככל שיידרש.

* עו"ד יאיר אלוני הינו עורך דין במשרד עורכי הדין אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקד בכל קשת התחומים של המשפט האזרחי והמסחרי, לרבות בתחום המקרקעין, ליווי משפטי למוכרים ורוכשים, ניהול משא ומתן וניסוח הסכמי מכר ורכישה. לפרטים נוספים: 03-609.3.609 או במייל: afiklaw@afiklaw.com.

Right of purchaser of a newly built apartment to compensation for belated tender of the apartment/ Yair Aloni, Adv. *

The disparity of force between a contractor and a purchaser of a newly built apartment is reflected in the issue of the treatment of a delay in the tendering of the new apartment and is often strengthened because the purchaser waives, for some reason, legal representation even though this is probably the largest deal the purchaser ever done. The date of tendering the apartment to the purchaser is one of the most important principles in the purchase agreement. However, sometimes contractors draft in the agreements provisions that give them flexibility regarding the date of tendering. The purchaser is at a disadvantage, because the purchaser already paid most of the money to the contractor and is bound by the transaction, but at the same time the delay may leave the purchaser without a housing solution, cause economic damage and keep the purchaser in distress due to the uncertainty regarding the date of receipt of the apartment. Is a purchaser entitled to compensation for delay in tendering of the apartment?

Israeli law stipulates that if the apartment was not tendered to the purchaser within sixty days of the date agreed in the contract the purchaser is entitled to compensation without requirement to prove damage. The law stipulates that the compensation will be the rent of an apartment of similar size and location multiplied by 1.5 or 1.25, depending on the length of the delay.

The purchaser is entitled to receive the compensation as from the contractually stipulated date until the apartment was tendered and the law does not allow the purchaser to waive the right. Deviation from the provisions of the law by an agreement can only be to the benefit of the purchaser and does not worsen the purchaser's status. For example, one can stipulate that the purchaser be compensated at a higher rate than that provided by law.

A recent case law dealt with the status of a contract provision stating that any change or addition to the apartment will postpone the contractual date for tendering the apartment "for the period in which the changes will be made and at least 60 days." The Court held that the clauses in the sale agreement, which gives the contractor the right, apparently, to be exempted from paying compensation for a delay that exceeds the legally prescribed period upon any change in the apartment, whether it affected the pace of construction or not, is against the law. A contractor may not set provisions that are contrary to the law with regard to the date of payment of compensation. Even clauses stipulating that the purchaser will be compensated only after payment in full of the consideration for the apartment and only after receiving possession of the apartment, are illegal because the contractor is obligated to pay the compensation on a monthly basis.

Agreements with contractors are complex agreements involving many provisions, not all of them in line with the interests of the purchaser. Even if the contractor suggests that the purchaser will be satisfied with the legal advice from a lawyer on behalf of the contractor and "save money" this way, it is important to act with caution because many times an attorney on behalf of the contractor will tend to represent the interests of the contractor. Thus, when purchasing an apartment from a contractor it is advisable to be accompanied by an attorney to examine the provisions of the Agreement and ensure that they are consistent with the provisions of the law. In case of breach of contract by the contractor it is important to immediately seek legal advice to allow future filing of a lawsuit, if required.

* Yair Aloni is a senior associate at Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, legal advice to purchasers and sellers and negotiations of purchase and sale transactions. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com