

הקבלן מאחר במסירת הדירה? מה נשתנה... / יאיר אלוני, עו"ד*

רכישת דירת מגורים היא לרוב העסקה המשמעותית ביותר בחייה של משפחה ממוצעת כיום בישראל. איחור בקבלת הדירה עלול לגרום ליכדור שלגי' מתגלגל ולנזקים רבים כגון: הותרת המשפחה בחוסר וודאות, היעדר פתרון דיור, נזקים כלכליים הנובעים מריבוי ההוצאות או שינויים כלכליים במשק (התמודדות עם התייקרויות כגון: ריביות, הצמדות, שכר דירה ועוד). החוק אמנם מזכה את הקונים בפיצוי ואינו מאפשר למוכר לפטור את עצמו מאחריות בגין האיחור במסירה באמצעות התניות שונות בהסכם המכר, אלא אם כן השינוי פועל לטובת הקונה, אבל האם בכל מקרה של עיכוב קיימת זכאות לפיצוי? ומה עושים כשהקבלן מסרב לשלם את הפיצוי?

החוק בישראל קבע עד לחודש יולי, 2022, כי איחור במסירת דירה העולה על 60 יום מהמועד שנקבע לכך בחוזה, יידרש המוכר לפצות את הקונה, בעבור כל חודש או חלק ממנו, בסך של פי 1.5 מהסכום של דמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה לדירה הנרכשת עבור שמונת החודשים הראשונים לעיכוב והחל מהחודש התשיעי לעיכוב, פי 1.25. אם בהסכם קבוע פיצוי בשיעור גבוה יותר, יהיה זכאי הקונה לפיצוי לפי התחשיב הגבוה מבין השניים. אין כל רלוונטיות לשאלה האם רוכש הדירה נאלץ בפועל לשכור דירה אחרת או לאו והקונה אינו נדרש להוכיח נזק כלשהו. עם זאת, החוק יצר עיוות בכך שככל שתקופת העיכוב הייתה ממושכת יותר, כך קטן סכום הפיצוי לקונה. החוק גם קבע כי המוכר יוכל להתנות על הוראות החוק ולפטור את עצמו מאחריות לאיחור במסירה, במקרה של איחור שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ואשר הסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו. עם זאת, קבלנים רבים ניצלו לרעה חריג זה ובהתבסס על סעיפים ארוכים ומסורבלים בהסכמי המכר (הפוטרים מפיצוי) טענו להתקיימות נסיבות שאינן מצדיקות תשלום פיצוי לקונה. מצב זה גרם לכך שרוכשי דירות שונים נאלצו לפנות, בלית ברירה, בהליך מורכב לערכאות משפטיות כדי לעמוד על זכויותיהם על אף שבמקרים רבים טענות הקבלנים נמצאו בלתי מוצדקים (ולעיתים מתגלות כטקטיקת משיכת זמן של הקבלן) ועל אף שבמקרים רבים מדובר בעיכובים שנוצרו בנסיבות דומות שכבר נפסק לגביהן שהאחריות לפיצוי בעטיין חלה על המוכר.

המחוקק ביקש לשנות מצב זה ובתיקון לחוק, שנכנס לתוקף ביום 07.07.2022¹ נקבע, בין היתר, כי פטור מחובת פיצוי יינתן רק אם נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד או בשל נסיבות חריגות ובלתי צפויות שהביאו לסיכול החוזה (כגון: "כוח עליון"). עוד נקבע, כי זכאות הקונה לפיצוי תהיה לאחר חודש איחור בלבד (במקום 60 יום). המחוקק גם שינה את היקף הפיצוי באופן המתחשב בתקופת האיחור: לארבעת חודשי האיחור הראשונים יעמוד על סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה (בגודלה ובמיקומה), בתקופה שבין חמישה חודשים לעשרה חודשי איחור יעמוד הפיצוי על פי 1.25 ואילו החל מהחודש האחד עשר ואילך לאיחור יעמוד הפיצוי על פי 1.5.

לכאורה מדובר בשינוי משמעותי הפועל לטובת ציבור הקונים מכיוון שמוכר שירצה להתחמק מהתחייבויותיו יאלץ להתמודד עם משוכה לא פשוטה. כך, למשל, קשה לצפות שטענות קבלן לעיכובים בשל ה'קורונה' יתקבלו ביחס להסכם שנחתם לאחר פרוץ מגיפת הקורונה ולאחר שהקבלן כבר היה מודע לקיומה ולאפקט שלה. עם זאת, מבחינה מעשית ספק אם תיקון זה, לבדו, יתרום להורדת העומס על בתי המשפט שכן בהיעדר סנקציה משמעותית סביר שמוכרים ימשיכו להעדיף לנהל את הסכסוך המשפטי בבתי המשפט כדי להרוויח זמן יקר.

בכל מקרה בו קבלן מסרב לשלם את הפיצוי חשוב להיוועץ בעורך דין העוסק בתחום עוד טרם הגשת התביעה, כדי לדאוג לפנייה מוקדמת ונכונה, לקבלת חוות דעת שמאית מתאימה ולתכנון נכון של ההליך לשם קבלת הזכויות המגיעות.

* עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי כוח מתמשכים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: afiklaw@afiklaw.com.

¹ סעיף 5א. (ג) לחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022

The contractor is late in delivering the apartment. What changed... / Yair Aloni, Adv.*

Purchasing an apartment is often the most significant transaction an average family will do in its lifetime. A delay in receiving the apartment may cause a 'snowball' effect and damage such as: uncertainty, lack of a housing solution, financial damage resulting from increase of expenses or economic changes (such as: interest rates, linkages, rent costs, etc.). Israeli law entitles the purchaser to compensation and does not allow the seller to absolve itself of responsibility for the delay in delivery through various stipulations in the sale agreement, unless it is for the purchaser's favor, but is there an entitlement to compensation in any case of delay? What can one do when the contractor refuses to pay?

Until July, 2022, the law in Israel stipulated that a delay in the delivery of an apartment that exceeds 60 days from the date set in the contract will obligated the seller to compensate the purchaser, for each month or part thereof, in the amount of 1.5 times the rent of an equivalent apartment for the first eight months of delay and commencing the ninth month, 1.25 times such rent. If the agreement stipulates a higher compensation, the purchaser will be entitled to the higher thereof. There is no relevance to the question of whether the purchaser was actually forced to rent another apartment and the purchaser is not required to prove any damage. However, the law created a distortion in which the longer the delay, the lower the monthly compensation.

The law also stated that the seller may exempt itself from liability for late delivery in the event of a delay caused by circumstances beyond the seller's control and for which the risk of their occurrence and consequences is not imposed on it. However, many contractors abused this exception and based on long and complex clauses in the sale agreements (which exempt from compensation) contended the existence of justification for exemption. This situation resulted in the fact that various purchasers had no choice but to open a complex and long legal procedures in Court, even though in many cases the contentions of the contractors were unjustified (and sometimes turned out to be a time-stalling tactic) and even though in many cases these delays were caused by circumstances that have already been decided by Court to be under the responsibility of the seller.

The Israeli legislator sought to change this and in an amendment to the law, which entered into force on July 07, 2022, it was set, *inter alia*, that an exemption from the obligation to compensate will only be granted if it was caused by an act or omission of the purchaser only or due to unusual and unexpected circumstances that led to the failure of the contract (such as: "*force majeure*"). It was also set that the purchaser's entitlement to compensation will be after one month of delay (instead of 60 days). The legislator also changed the scope of the compensation to take into account the period of delay: for the first four months of delay, it will be an amount equal to the rent of a similar apartment (in size and location), in the period between five to ten months, 1.25 times and from the eleventh month onwards, the compensation will be 1.5 times the amount.

Theoretically, this is a significant change that works for the benefit of purchasers and a seller who seeks to evade its obligations will have to face a difficult obstacle. Thus, for example, a contractor's contention that delays due to 'Covid19' will likely not be accepted if the agreement was signed after the outbreak of the epidemic and its effect was already known. However, from a practical view, it is doubtful that this amendment, by itself, will contribute to reducing the burden on the Courts, because in the absence of a significant sanction, sellers have an incentive to procrastinate by conducting long legal disputes in the Courts.

In any case where a contractor refuses to pay the compensation, it is important to consult a lawyer who deals in the field in order to ensure an early and correct application and obtaining an appropriate appraiser's opinion and due planning of the procedure in order to be able to receive the rights due.

*Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, litigation, tenders and administrative law. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com