

יגאל ארנון ושות'

עורכי-דין

תיקונים לחוקי המכר (דירות) אפריל 2014

לאחרונה אושרו מספר תיקונים לחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973 ולחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974.

מצאנו לנכון להפנותכם לעיקרי התיקונים כפי שיפורטו להלן. נקדים ונאמר כי בדומה להוראות האחרות של שני חוקים אלו המדובר בהוראות קוגנטיות (כופות), היינו שלא ניתן להתנות עליהן אלא לטובת הקונה.

חובת צירוף מחירון פריטים למפרט – תיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973

1. **מהות התיקון** – התיקון עוסק בסוגיית שינויים במפרט שמבקשים קונים לאחר חתימת ההסכם. ככלל, ישנם מספר נושאים הטעונים הסדרה בסוגיה זו, אך התיקון עוסק רק בקביעה מראש של התמורה שישלם הקונה בגין השינויים. כך למשל, לא ברור האם המוכר חייב להיענות לבקשת קונה לביצוע שינויים במפרט, האם הוא רשאי לדחות את מועד המסירה בשל בקשת שינויים במפרט ועוד.

2. **תוכן התיקון** – למפרט יצורף מחירון שיפרט את מחירי הזיכוי (במקרה של ויתור), שינוי המיקום או ההוספה של פריטים שיקבעו בצו (להלן – הצו). מחירי המחירון יחולו על שינויים שיזמין הקונה עד ולא יאוחר מהמועד האחרון שנקבע לכך בהסכם המכר, בתנאי שאותו מועד אינו מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין. שר הבינוי והשיכון הוסמך לשנות מועד זה במסגרת הצו. יש להניח שסמכות זו תופעל לצורך קביעת מועדים מיוחדים לסוגי שינויים שביצועם דורש לוח זמנים השונה מזה שנקבע בתיקון.

התיקון מוסיף ומטיל על המוכר חובת מסירת מפרט מעודכן לאחר הזמנת השינויים (ויתור, הוספה או שינוי) על ידי הקונה.

3. **תחולה** – התיקון יחול על חוזה מכר שנחתמו לאחר כניסתו לתוקף של הצו, ובלבד ששלב ביצוע היסודות בבניין שבו נמצאת הדירה טרם הסתיים. יושם לב כי בתיקון נקבע כי תקנות ראשונות יובאו לאישור וועדת הכלכלה עד ליום 10.6.2014, אך לא נקבע מועד לאישורן על ידי הוועדה. מכאן שמועד כניסת התיקון לתוקף נותר מעורפל.

הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות שניתן לגבות מקונה דירה – תיקון מס' 7 לחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973

1. **מהות התיקון** – התיקון עוסק בסוגיית התשלומים שגובים קבלנים מקונים בקשר לפעולות רישום שונות שנעשות עבור הקונה.

2. **תוכן התיקון** – מוכר לא יהיה רשאי לגבות מקונה סכום העולה על הסכום שיקבע בתקנות בגין טיפול ב"כ המוכר ברישום הזכויות בדירה על שם הקונה (להלן – ההוצאות המשפטיות). הקונה ישלם את ההוצאות המשפטיות ישירות לב"כ המוכר שיוציא לקונה חשבונית.

יגאל ארנון ושות'

עורכי-דין

3. **תחולה** – התיקון יחול על חוזי מכר שנחתמו החל מיום 10.9.2014 ואילך, ובלבד שעד למועד זה הותקנו תקנות מתאימות. תקנות יובאו לאישור וועדת הכלכלה עד ליום 10.6.2014 ואם לא יאושרו עד ליום 10.9.2014 מוסמך שר הבינוי והשיכון לדחות את כניסת התיקון לתוקף בששה חודשים נוספים. מכאן שגם מועד כניסת תיקון זה לתוקף אינה וודאית.

חובת המצאת מכתב החרגה מותנה - תיקון מס' 7 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974

1. **מהות התיקון** – התיקון עוסק בהבטחת הסרת השעבוד המוטל לטובת הגורם המממן את פרויקט הבניה ("הבנק המלווה") מדירת הקונה.
2. **תוכן התיקון** – התיקון מטיל על המוכר חובת המצאת מכתב החרגה מותנה לקונה (בנוסח הקבוע בתוספת) (להלן – **מכתב ההחרגה**), בפרויקטים בהם הבטוחה שניתנת לקוני דירות היא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם להוראות החוק.
בהתאם להוראות התיקון יש לפעול כדלקמן:
 - א. על המוכר לפנות לבנק שמפיק את הערבות או לחברת הביטוח שמפיקה את הפוליסה (להלן יחד – **הגורם המלווה**) בדרישה שימציאו את מכתב ההחרגה וזאת בתוך 30 ימים מאחד מאלה:
 - (1) בפרויקט המתנהל בשיטת השוברים, בו נמסרות לקונה ערבויות חוק מכר – ממועד התשלום הראשון ששילם הקונה באמצעות פנקס השוברים.
 - (2) בפרויקט ללא שוברים, בו נמסרות לקונה ערבויות – ממועד הוצאת הערבות הבנקאית הראשונה.
 - (3) בפרויקט בו נמסרות לקונה פוליסות ביטוח – ממועד הוצאת פוליסת הביטוח.
 - ב. מיד בסמוך לאחר פניית המוכר לגורם המלווה, כאמור לעיל, יודיע על כך המוכר לקונה.
 - ג. על הגורם המלווה למסור למוכר את מכתב ההחרגה בתוך 30 ימים מפניית המוכר.
 - ד. עם קבלת מכתב ההחרגה מהגורם המלווה יעבירו המוכר לקונה.
 - ה. בהתאם לתוספת הסרת השעבוד מדירת הקונה מותנית בתנאים שהיו מקובלים במקרים כאלה, והם:
 - (1) בניית הדירה הושלמה ונמסרה לקונה
 - (2) מלוא התמורה שולמה.
 - (3) ניתנה לקונה בטוחה אחרת לפי הוראות החוק.
3. **תחולה** – התיקון יחול על חוזי מכר שנחתמו מיום 2.1.2014 ואילך בקשר לדירות שהינן חלק מפרויקט שהסכם הליווי שלו נחתם מיום 2.1.2014 ואילך.
נשמח לעמוד לרשותכם לצורך הבהרות נוספות, ככל שתדרשנה.

Follow Us



עוה"ד אסף אילון ולי מאד
יגאל ארנון ושות'

טלפון: 02 623 9333

אמייל: eylon@arnon.co.il

leem@arnon.co.il