

ביום 6.4.2011 פורסם תיקון מס' 5 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973. במסגרת התיקון בוצעו שינויים בהסדרים הנוגעים לאי התאמות (ליקויי בניה) ותיקון. בכלל זה: הרחבת ההגנה בנושא אי התאמות והחלטה גם על קונה משנה (דהיינו, מי שקנה מרוכש הדירה מקבלן); הטלת חובה על מסירת הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ומערכותיה (אשר הפרתה הנה אי התאמה); חיוב המוכר בנשיאה בהוצאות התיקון בנסיבות מסוימות (להבדיל מחיובו בביצוע התיקון); קביעת הסדר הנוגע לזמני מתן הודעות בדבר אי התאמות; שינוי הוראות ההשלמה במקרה של אי מסירת מפרט או מסירת מפרט חלקי – יראו את המוכר כמי שהתחייב לאיכות גבוהה; ועוד.

להלן נסקור שני נושאים, אשר טרם התיקון נשלטו על ידי ההסדר החוזי שבין הצדדים והפסיקה שדנה בעניין – פיצויים בשל איחור במסירה ולוחות זמנים לרישום בית משותף. כעת, במסגרת התיקון, בחר המחוקק להסדירם באופן ישיר ומפורט בהוראות כופות:

1. פיצויים בשל איחור במסירת הדירה לקונה – סעיף 5א לחוק קובע, כי איחור של יותר משישים ימים מהמועד שנקבע בחוזה המכר למסירת החזקה, יזכה את הקונה בפיצויים (בלא הוכחת נזק) עבור כל חודש איחור מהמועד החוזי ועד למסירת החזקה בפועל. **סכום הפיצוי:** (א) בתקופת שמונת החודשים הראשונים לאחר המועד החוזי - דמי השכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה **כפול 1.5**; ו - (ב) בגין התקופה שלאחר מכן - דמי השכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה **כפול 1.25**. במידה ובחזרה נקבעו סכומים גבוהים יותר, יחול הקבוע בחוזה. בסעיף 5א (ג) נקבע, כי יינתן תוקף חוזי להסכמת הצדדים על פיה לא ישולם פיצוי בשל איחור, שנגרם עקב נסיבות שאינן בשליטת המוכר ואשר לא היה ביכולתו למנוע אותן.

2. רישום בית משותף ורישום זכויות – סעיף 6ב לחוק קובע, כי על מוכר דירה בבנין המתאים להירשם כבית משותף: (א) לבצע רישום **חלוקה ואיחוד** של הקרקע **במועד המוקדם ביותר האפשרי**; (ב) לרשום את **הבית המשותף** בפנקס הבתים המשותפים בתוך **שנה** ממועד **רישום החלוקה והאיחוד** או ממועד **מסירת החזקה לידי הקונה**, לפי המאוחר; ו - (ג) לרשום את **זכויות הקונה** בדירה בתוך **שישה חודשים** ממועד **רישום הבית המשותף** או ממועד **מסירת החזקה לידי הקונה**, לפי המאוחר. בחישוב התקופות הנ"ל, לא יבואו במניין תקופות עיכוב שהמוכר הוכיח שנגרמו עקב נסיבות שלא בשליטתו ושלא יכול היה למנוען.

סעיף 7א (א) לחוק קובע, כי אין להתנות על הוראותיו, אלא לטובת הקונה. דהיינו, ההסדרים שבו (בכלל זה סכומי הפיצוי והתקופות) הם הסדרי מינימום, אשר בחוזה המכר ניתן רק לשפרם לטובת הקונה.

לאור היקפו ומורכבותו של התיקון נמליץ ליזמים ולקבלנים ללמוד היטב את חידושי והשלכותיו.

בטרם סיום נדגיש, כי האמור לעיל הנו מידע כללי ובלתי ממצה. נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה נוספת בעניין זה.

חקיקה צרכנית בענף הבניה - תיקון לחוק המכר (דירות)

אפריל 2011
אדר ב' תשע"א

למידע נוסף בעניין זה ניתן לפנות אל:

עו"ד ירון גרופמן
03-6846035

yaron@tadmor.com

עו"ד הדס קינרייך - אלדר
03-6846024

hadas@tadmor.com

מזכר זה כולל מידע כללי וחלקי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי פרטני. מזכר זה מוגש כשירות ללקוחותינו, תוך הבהרה שמקרה ספציפי טעון בדיקה ודיון.

תדמור ושות', עורכי דין
מרכז עזריאלי 5
המגדל המרובע
דרך מנחם בגין 132
תל אביב 67021
טלפון 03-6846000
פקס. 03-6846001
WWW.TADMOR.COM