

***** פנימי - האמור במזכר זה הינו כללי בלבד, הוא נועד לצרכים פנימיים, אינו מהווה חוות-דעת או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו בכל מקרה *****

הנדון: עיקרי תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות)

התיקון קובע הגבלות על האפשרות של מוכר להצמיד את מחיר הדירה וכן מעדכן את ההסדר שבחוק ביחס לחובה לשלם לרוכש הדירה פיצוי במקרה של איחור במסירת הדירה לידי.

ביום 30.6.2022 התפרסם ברשומות תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("התיקון לחוק").

כפי שנקבע בתיקון לחוק, תיקון זה ייכנס לתוקפו שבעה ימים לאחר מועד פרסומו כאמור ("מועד הכניסה לתוקף"). בצמוד לכך נקבע שהוראות התיקון לחוק יחולו על חווי מכר שייחתמו מיום הכניסה לתוקף ואילך.

כנזכר לעיל, התיקון לחוק קובע הוראות בשני נושאים מרכזיים: האחד ענייני הגבלות על הצמדת התשלומים על-חשבון מחיר הדירה, והשני מעדכן את ההסדר שכבר קיים בחוק לעניין פיצוי רוכש הדירה במקרה של איחור במסירתה לידי. יצוין כי נושא שלישי שנכלל בהצעת החוק וענייני הטלת איסור גורף על תשלום שכר טרחה לעו"ד על-ידי רוכש הדירה, הוצא ולא נכלל בתיקון לחוק שנתקבל לבסוף.

להלן יסקרו בתמצית, ובאופן כללי בלבד, עיקרי ההוראות שקבע תיקון 9 האמור.

הגבלת ההצמדה למדד

1. ניתן לקבוע בחוזה המכר הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמדו.

2. בכל מקרה, לא ניתן יהיה להצמיד את מחיר הדירה למדד שיחול לאחר המועד למסירת הדירה שנקבע בחוזה, אלא אם העיכוב במסירה נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד או שהוא נגרם בנסיבות של סיכול ונתקיימו יתר התנאים הקבועים בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (שעיקרם, בכלליות - נסיבות שהצד המפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן, או שלא צפה ולא היה עליו לצפותן, ולא יכול היה למנען, וקיום ההוראה בנסיבות האמורות הינו בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו במקור).

3. פרט לאמור, מוכר אינו רשאי לגבות מקונה הדירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום מעל שבעה ימים.

יהודה רוה
ליזה טרוס
חיים שטרן
יובל גרייבסקי
יהודה גלט
אורי ימין
חגי אולמן
מתן בן-שאל
רון ורד
כלב מ. מאיר
אורלי קרונמן דגן
דוד יעב
אהוד נדב
רני גורלי
תמר מורן
שריטל לנדסמן
שרון פלורנטין
עזרא בריס
עמית דר
נועה סולומון בן-מאיר
שלומית הס וורצל
שרה שלום
גילעד קצב
ניר קמחי
נועם כהן
דוד לנדי
מתן מנחם
אפרת קוצ'נסקי
דינה רון גור
סמי סבזרו
עדי כהן-בוגנים
יובל ברוש
חני זבולוני
גילי רוה
פני יעקובוביץ' ביום
מרים אביטבול
שגית דומין
דמיטרי זליק
גבריאל קראוס
יצחק כהן
דלית זהות
מירי סיימונס
שירה בוביס
אריאל מנשה
שלי גורדון
אלכסנדר ברודשנדל
דוד שטרנבוך
בועז הניג
שיר בסאד
רוני מור
מיכל חכים פדן
רותם קמחי
יאיר פיגלין
עדן עדיקא
חלי ראובן
מלכה פוירשטיין
שיר כהן-פרידמן
נתנאל חבאני
רויטל להב
מוריה וינר
שירה שורץ מאירמן
רן דוד מנשה
ליאור מדוצקי
מור כהן
אלון כביר
שחר גרשון
אברהם לוינסקי
אמיר ברנשטיין
יערה לוי
מנור מזרחי
גוון כרמן

פיצוי בשל איחור במסירת הדירה

במקרה שמוכר הדירה יאחר במסירת הדירה לתקופה שעולה על חודש ימים מהמועד שנקבע בחוזה המכר למסירתה ("מועד המסירה החוזי"), הקונה יהיה זכאי לפיצוי כמפורט להלן:

1. החל מחודש לאחר מועד המסירה החוזי ועד ארבעה חודשים - פיצוי בגובה שכר הדירה של דירה דומה בגודלה ובמיקומה ("דירה דומה"), עבור כל חודש, כולל חלק מחודש, החל מהחודש השני שלאחר מועד המסירה החוזי;
2. בגין כל-אחד מהחודשים (לרבות חלק מחודש) החמישי עד העשירי של איחור - פיצוי בגובה 125% משכר הדירה של דירה דומה;
3. בגין החודש האחד-עשרה ואילך - פיצוי בגובה 150% משכר הדירה של דירה דומה, עבור כל אחד מהחודשים האמורים (כולל חלק מחודש);
4. הפיצוי ישולם בסוף כל חודש עבור אותו החודש;
5. על אף האמור, המוכר לא יידרש לשלם לקונה פיצוי אם העיכוב במסירה נגרם בשל מעשה או מחדל של הקונה בלבד או שהאיחור במסירה הינו תוצאה של נסיבות המהוות סיכול ומתקיימים התנאים של סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות) - ראו לעיל.

יצוין שלא ניתן לסתור בחוזה המכר את התנאים המפורטים לעיל, אלא באופן שיהיה לטובת הקונה.

כן יצוין כי, לכאורה, קיימות פרשנויות אפשריות שונות לחלק מההוראות כפי שתוארו לעיל, וממילא יש גם לבחון כל מקרה לגופו.

בכבוד רב,

אהוד נדב, עו"ד
יהודה רוה ושות'

