

מדינת ישראל

משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי)
א' תמוז התש"פ, 23.6.2020

לכבוד
חה"כ יעקב ליצמן
שר הבינוי והשיכון

שלום רב,

הנדון: המלצות הצוות לבחינת השפעות משבר הקורונה על קיום חוזי מכר דירות

1. להוזה ידוע, כי על רקע משבר הקורונה והשפעתו על קיום חוזים, הוקם צוות בינמשרדי בראשותי, שעניינו בחינת השלכות המשבר על התקשרויות חוזיות באשר הן. לצדו הוקם צוות משנה (להלן: "הצוות"), שמטרתו לבחון את השלכות המשבר על התקשרויות שבין רוכשי דירות למוכרי דירות שלפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)"), בדגש על המועדים שנקבעו למסירת הדירות בהתאם לחוזי המכר.

בדומה למטרות הצוות הכללי, גם מטרות צוות המשנה הוגדרו כצורך לבחון את הדרכים למתן את השפעות משבר הקורונה על קיום של חוזי מכר דירות, למעט ככל הניתן בסכסוכים בין הקבלן והרוכש אגב המשבר, להפחית בפניות לביהמ"ש ביחס לחוזים אלה ולקדם ודאות והוגנות בדין שיחול בסוגיות הרלבנטיות.

הצוות קיים שיח ענף עם גורמים שונים בשוק, קיבל ניירות עמדה מגופים שונים, קיבל מסמך מפורט מהגורמים המקצועיים במשרד השיכון, שכלל התייחסות עובדתית והמלצה לתיקון חקיקה, וקיים ישיבות רבות.

לאחר בחינת הסוגיה לעומקה גיבש הצוות המלצות לתיקון חוק המכר (דירות) בהתייחס לפיצוי המוגבר, החל באופן רגיל על קבלנים בגין איחור של יותר מ-60 ימים במסירת דירות לרוכשים (פיצוי בשיעור 150% משכר דירה דומה באזור), והכל כמפורט בדו"ח הצוות המצורף. בעיקרו של דבר מומלץ להכיר בתקופה של 60 ימים נוספים כ"תקופה המוכרת" לעניין משבר הקורונה. בתקופה המוכרת לא תחול על הקבלן חובת תשלום של הרכיב

העונשי שבפיצוי (50% משכר דירה של דירה דומה), וכן יחולק הנזק ביחס לרכיב הפיצוי
ה"רגיל" (100% שכר דירה דומה) חצי- חצי בין הקבלן לרוכש. עוד סוכם, כי תיבחן
האפשרות לבטא המלצה זו על דרך של "ימי איחור" מוכרים.

תברי הצוות סבורים שאימוץ המלצות אלה יביא לאיזון נאות בין זכויות הצדדים על פי הדין
הקיים ובין ההכרח להתחשב במשבר הקורונה והשפעותיו על השוק. התיקון יתרום
לוודאות, יקטין את התדייניות המשפטיות בתחום ויאפשר לצדדים להתאים את החוזה
ביניהם לנסיבות שהשתנו.

6. אבקש להודות עד מאוֹלראש אשכול נדל"ן במחלקת הגב' כרמית יוליס שניהלה וריכזה
מקצועית את עבודת הצוות, ועשתה לילות כימים להשלמתו, וכן לחבריו שפעלו ללא לאות-
נציגת פרקליטות המדינה, הגב' לימור פלד; נציגי משרד השיכון: מ"מ היועץ המשפטי, מר
אמיר פז, והממונה על חוק המכר דירות, מר עמית גריידי; נציגי משרד האוצר: מר עמית
שטאובר, מר יובל טלר ומר אסף הופר, ונציג מטה הדיור, מר ניר מסיקה; נציגת בנק
ישראל, גב' שירלי אבנר.

תודה גדולה נוספת לד"ר אפי צמח ולגב' תמר גאנוניאן-פרקל ממחלקתי על
השתדלותם הרבה בכתיבת הדו"ח ועריכתו.

ארז קמיניץ עו"ד

משנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי)

העתק:

שר המשפטים, חה"כ אבי ניסנקורן

היועץ המשפטי לממשלה

הגב' אורית קוטב, משנה לפרקליט המדינה (עניינים אזרחיים)

חברי הצוות לבחינת השפעות משבר הקורונה על קיום חוזי מכר דירות