

## חוזים אחידים למכירת דירות בידי קבלנים

ערכה: רויטל ירחי\*

משרד השיכון נוהג לחייב את קבלני הבניה הקשורים עמו לאשר את החוזים האחידים שהם כורתים עם רוכשי הדירות בבית הדין לחוזים אחידים. לאור פניות רבות קבע בית הדין מספר לא מבוטל של הלכות, אשר חלק מהן זכו גם לבדיקת בית המשפט העליון<sup>1</sup>. כך יצא, שלאחרונה חברו שתי תופעות: האחת, מספר ניכר של הלכות עקביות בנושא זה נקבעו בידי בתי המשפט וכידי בתי הדין לחוזים אחידים, והשניה, שלאור נסיבות השעה, מספר חברות הבניה הקשורות עם משרד השיכון הוא גדול מאוד.

במטרה שלא ייכללו בחוזים האחידים תנאים מקפחים, וזאת מבלי שתיערך בדיקה ספציפית של כל חוזה, הציע משרד המשפטים שמשרד השיכון יחייב את הקבלנים בחוזה עמו, שהחווה שלהם עם רוכשי הדירות יהיה בהתאם להלכות שהתגבשו בנושא זה. הלכות אלה רוכזו במסמך שנערך על ידי המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, הגב' טניה שפנין, ועל פי הנחייתה יש לצרף אותו כנספח לחוזה. מטרתו של הנספח למנוע, שבחווה בין קבלן לרוכש הדירה, יהיו תנאים מקפחים לפי חוק החוזים האחידים, התשמ"ג – 1982. ההוראות בנספח מבוססות על הוראות חוק השייכות לעניין, על פסיקת בתי המשפט ועל החלטות שהתקבלו בבית הדין לחוזים אחידים. הוראות אלו אינן דנות בכלל הסעיפים הכלולים בחוזה שבין קבלן לבין רוכש דירה, אלא רק בנושאים שהינם טיפוסיים לחוזה מעין זה ושלגביהם התגבשו הלכות.

### עיקרי הנספח

תיאור הנכס: כאשר הדירה הנרכשת היא יחידה בבית משותף, הנכס הנמכר כולל הן את הדירה עצמה והן את החלק היחסי ברכוש המשותף. אי לכך על הקבלן לקבוע בחוזה שהנכס, ולא רק הדירה, יתאימו לתיאורם במפרט.

\* תלמידה בבית הספר למשפטים של המכללה למנהל. בעלת תואר ב.א. בכלכלה, אוניברסיטת ת"א.

1 למשל, ע"א 449/85 היועץ המשפטי לממשלה נ' גר, פ"ד מג (1) 183; ע"א 568/88 חברת בית היונתן בע"מ נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד מה (2) 385, אשר בהם נקבעו הלכות הנוגעות לחוזים אחידים בבית המשפט העליון ובבית המשפט המחוזי.

**מסירת הדירה:** על הקבלן לציין בחוזה את המועד המדויק למסירת הנכס לרוכש הדירה. הקבלן רשאי לשמור לעצמו זכות למסור את הנכס באיחור של עד חודשיים מכל סיבה שהיא. אין הוא רשאי לשמור לעצמו זכות להקדים את מועד המסירה ללא הסכמתו המפורשת של רוכש הדירה. שיעור הפיצויים שישולמו לקונה, במקרה של איחור במסירה, יהיה בשיעור דמי שכירות של דירה הדומה לזו שנרכשה.

**מסירת חזקה:** על הקבלן לתאם את מועד מסירת החזקה עם רוכש הדירה. החזקה תועבר כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.

הקבלן אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז — 1967. על כן, אף אם הקבלן לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהרוכש לא קיבל במועד הוא אינו רשאי לפטור את עצמו מאחריותו כשומר חנם. אם הקבלן גובה דמי שמירה הוא אחראי כשומר שכר.

**רישום הנכס:** במקרים בהם רישום הנכס כבית משותף נחקל בקשיים שאינם בשליטתו של הקבלן, רשאי הוא שלא לציין מועד מסוים לרישום הבית כבית משותף, ובלבד שיתחייב לעשות את כל הפעולות הנדרשות לצורך הרישום.

הקבלן יתחייב לרישום את זכויות רוכש הדירה בלשכת רישום המקרקעין; הרישום יערך לא יאוחר משנה לאחר רישום הבית כבית משותף.

**תשלום התמורה:** מקום שתשלום התמורה כפוף להצמדה לשער מטבע או למדד, על הקבלן להבהיר בחוזה, כי המדובר במדד או שער כפי שהיו בשעת החתימה על החוזה. נקבע בחוזה כי המדד החדש הוא מדד החודש בו מבוצע התשלום, על הקבלן לתת אפשרות סבירה לרוכש הדירה לשלם את הפרשי ההצמדה.

הקבלן אינו רשאי לדרוש הפרשי הצמדה כאם הוא קובע כריבית פיגורים, ריבית שתאגיד בנקאי גובה על חריגות מהחשבון. תשלומי חיבור הדירה לרשת המים, החשמל או הגז יחולו על רוכש הדירה. תשלום בגין חיבור הבנין לרשת המים/החשמל מוטל על הקבלן.

**אחריות לליקויים ואי התאמות:** הקבלן אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג — 1973. קבלן המבקש להכנס לדירת הרוכש על מנת לבצע תיקונים — יתאם את המועד עמו ויתחייב להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

**התערבות בתהליך הבניה:** הוראות בחוזה שמטרתן למנוע מרוכש הדירה להתערב במהלך הבניה מותנות בכך שהן לא יגבילו את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות. **יפוי כוח:** יש להבהיר בחוזה כי יפוי הכוח ישמש בידי הקבלן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

**רישום הערת אזהרה:** הקבלן אינו רשאי להתנות על זכות רוכש הדירה לרישום הערת אזהרה. עם זאת רשאי הוא לקבוע שהערה תיוחד לדירה מסוימת כאשר יתבצע הרישום.

שינוי בשיעורי מסים: הקבלן רשאי לשנות את התמורה עבור הנכס רק עקב שינוי במסים המוטלים על הדירה או בקשר עם רכישה.

שינוי בחזית הבנין: קבלן אינו רשאי לקבוע כי נדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזית הבנין.

העברת הזכויות של רוכש הדירה: הקבלן רשאי להגביל את זכות רוכש הדירה להעביר את זכויותיו עד לרישום זכותו בלשכת רישום המקרקעין. וזאת בתנאי שההגבלה הינה מטעמים סבירים.

העברת זכויות וחובות הקבלן: הקבלן רשאי להעביר את החובה לאחר, ובלבד שיהיה ערב למילוי ההתחייבויות שהעביר.

הפרה: הקבלן זכאי לקבוע מהן הפרות שייחשבו כהפרות יסודיות ובלבד שהקביעה לא תהיה גורפת<sup>2</sup>. פיגור קל בתשלום אינו יכול להיחשב כהפרה יסודית. במקרה זה, כבהפרה יסודית, על הקבלן לתת ארכה לרוכש הדירה לתקן את ההפרה.

ביטול החוזה: יש להבהיר כי על הקבלן מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו תוך 60 יום לאחר שהרוכש פינה את הדירה או לאחר ביטול העסקה אם החזקה טרם נמסרה לרוכש. חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי.

אחריות הקבלן לפירסומים ולמצגים טרם חתימת החוזה: הקבלן אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות, כגון הטעייה או מצג שוא, העומדות לו מכוח חוקים שונים<sup>3</sup>.

2 כאמור בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970.

3 כמו למשל, חוק הגנת הצרכן, התשמ"א – 1981, או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973.