

26.71x19.97	1	עמוד 11	כותרת - יתד נאמן	14/05/2015	47845085-1
גוטמן צדבובים משרד עורכי הדין ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

בעריכת: מ. גרין **סלכלה**

היועהמ"ש: חברות בנייה מחתימות רוכשי דירות על חוזים מקפחים

המסמך המקדמי. לפי החוק, עמימות זו עולה כדי קיפוח.

במסמך המקדמי של אותה חברה הלקוח נדרש להסכים לתנאים בחוזה המכר שכלל אינו מצורף למסמך המקדמי ולא ברור מה נוסחו. במסמך המקדמי הזה נדרש הלקוח להתחייב לחתום על חוזה המכר בהתאם לנוסח שיוצג לו. "כלומר", כותב היועהמ"ש, "הלקוח נדרש להסכים לתנאים שכלל לא ראה ושאינו לו אפשרות לשנותם".

לדברי עו"ד ירון טיקוצקי, שותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי קנטור, יש להבדיל בין עבירה על הוראות חוק המכר לבין סעיפים מקפחים בחוזה המכר: "חוק המכר דירות וחוק החוזים האחידים הינם שני חוקים שהחברות היוזמות נדרשות לפעול לפיהן". לדבריו, נושאים רבים לא מוסדרים בחוק המכר ונתונים לפרשנות להיוותן התניות מקפחות. "החברות המסודרות מקבלות הרבה פעמים אישור מבית הדין לחוזים אחידים בגין סעיף כזה או אחר, כלומר סעיף שאושר על ידי בית המשפט לא ניתן יהיה לטעון לגביו כי הוא מקפח. את הגבול של הוראות חוק המכר החברות לרוב לא חוצות משום שהסנקציה על חציית הקו היא כבר פלילית ויש בצידה גם ענישה כספית".

היועהמ"ש אינו מתמקד רק בסעיפים מקפחים שכבר הוכרו ככאלה על ידי בית הדין, אלא הוא מפנה למשל לסעיף בחוזה ההתקשרות של אחת החברות שלפיו כל הצהרה שתיעשה על ידי עובדיה או שליחיה של החברה לא תחייב אותה, אלא אם ניתנה בכתב. על כך כותב היועהמ"ש: "התנערות המשיבה מהצהרות של עובדיה או גורמים מטעמה מקימה את חזקת הקיפוח". סעיף נוסח שהרגיז את היועהמ"ש קובע כי במחלוקת בין הצדדים בשאלות הקשורות לאי התאמה יכריע מהנדס החברה, והחלטתו "תהיה סופית ותחייב את הצדדים".



וס", ובמקרה שהוא יסרב לחתום על הסכם המכר בתאריך הנקוב במסמך, ינוכה לו מההחזר הכספי סכום של עד 5,000 שקל, "בלי שלמבקש תהיה כל טענה או דרישה או תביעה כלפי החברה בקשר לניכוי הנ"ל".

היועהמ"ש קובע כי אי השבת מלוא התשלום ללקוח בזמן שהחברות מצדן אינן נושאות בהתחייבות כלשהי מכוח המסמך המקדמי יוצרת יתרון בלתי הוגן לטובת החברה ועולה כדי קיפוח לפי החוק.

בעניינה של חברת בנייה נוספת נמצא למשל כי מסמך ההתקשרות המקדמי מטיל על הלקוח חובה לאשר שראה ובחן את תוכניות המכירה ואת כל יתר הנתונים ומצא כי הדירה מתאימה למטרותיו ולדרישותיו. לדעת היועהמ"ש, לא ברור מהם "כל יתר הנתונים" שהלקוח נדרש לבדוק, ובפרט לא ברור אם החברה מראה ללקוח את התשריט קודם להחתמתו על

הכרעות שנתן בית הדין לחוזים אחידים רק לפני שנים אחדות.

סעיף דומה מצא היועהמ"ש גם בזכרון הדברים של חברה אחרת. לטענתו, כשהלקוח חותם על המסמך ומשלם לחברה סכום כסף לא מבוטל נוצרת הסתמכות מצד הקונה כבר בשלב החתימה על המסמך המקדמי, ולכן סעיף שמכפיף את תוקף המסמך המקדמי לאישור החברות לפי שיקול דעתן הבלעדי עולה כדי קיפוח.

סנקציה של 5,000 שקל על ביטול התקשרות

עוד מצא היועהמ"ש כי אחת מחברות הבנייה קובעת בהסכם ההתקשרות הראשוני שהלקוח ישלם לה 15,000 שקל כ"דמי ריש-

- היועץ המשפטי לממשלה פנה לבית הדין לחוזים אחידים בדרישה לחייב חברות קבלניות לשנות סעיפים בלתי חוקיים בחוזה המכר
- וינשטיין: "הלקוח נדרש להסכים לתנאים שכלל לא ראה ושאינו לו אפשרות לשנותם"

חברות בנייה מחתימות את רוכשי הדירות על שורת סעיפים מקפחים ובלתי חוקיים ? כך עולה מפנייתו של היועץ המשפטי לממשלה, עו"ד יהודה וינשטיין, לבית הדין לחוזים אחידים. וינשטיין הגיש לבית הדין בקשות לשינוי הסעיפים המקפחים של החברות הבונות מאות יח"ד ברחבי הארץ. פנייתו של וינשטיין נחשפה בעיתון "כלכליסט".

בבקשות ציין וינשטיין כי רק לפני שנים אחדות ניתנו בבית הדין לחוזים אחידים שני פס"ד מפורטים בתחום חוזה מכר דירות, ובהליכים אלו נבחנו חוזה המכר של חברות קבלניות המציעות דירות למכירה ברחבי הארץ וכן את המסמכים המקדמיים המכונים "זכרון דברים" שעליהם חותמים רוכשי הדירות קודם לחתימה על חוזה המכר. לדבריו, בית הדין דן בטענות הצדדים להליכים אלו בשורה של סוגיות עקרוניות והכריע בהן בפס"ד מנומקים, אך עיון בחוזים האחידים של שלוש החברות מעלה שהם כוללים סעיפים שסותרים הכרעות של בית הדין.

כך למשל אחת החברות מחתימה רוכשים פוטנציאליים על טופס זכרון דברים שבו נקבע כי המסמך אינו מחייב את החברה, אלא הוא כפוף לאישור ההנהלה שלה, וזכרון הדברים יבוטל אם מכל סיבה שהיא תחליט הנהלת החברה לבטלו. לטענת וינשטיין, סעיף כזה עולה כדי קיפוח והוא עומד בסתירה עם