

20.41x17.25	1	56	עמוד	כותרת - ידיעות המפרץ	03/02/2017	57116160-7
224350 יר גוטמן צדדבויס משרד עורכי הדין עו"ד ירון טיקוצקי -						

לאור פרשות תרמית בענף הנדל"ן:

הגנות חדשות לציבור רוכשי הדירות

תיקון חדש לחוק המכר אוסר לחלוטין מכירת דירות חדשות בטרם אושרו תוכניות המתאר לבנייתן (תב"ע) • אם רכשת דירה "על הנייר", עד לקבלת היתר הבנייה יועבר הסכום ששילמת לחשבון נאמנות

מתאר המאפשרת הגשת בקשה להיתר בנייה אשר יאפשר את הקמתה, הנו בטל וחסר תוקף".

התיקון לחוק מתייחס גם לפרויקטים שבהם אושרו תוכניות המתאר אבל טרם הוצאו היתרי בנייה. במקרים אלה חייב היזם לפרט מהו המועד הצפוי למתן היתר הבנייה. לא פירט היזם את המועד הצפוי, רשאי רוכש הדירה – כל עוד לא ניתן ההיתר – לבטל את הסכם הרכישה. ואם פורט המועד הצפוי – רשאי רוכש הדירה בחלוף 60 יום מאותו מועד וכל עוד לא ניתן היתר הבנייה, לבטל את הסכם הרכישה. שיה. ביטול הסכם בנסיבות כאלה יזכה את הרוכש בהשבת מלוא כספו.

תיקון נוסף שנכלל בחוק המכר נוגע להשתתפות הרוכש בהוצאות המשפטיות של היזם המוכר. כבר כיום, מוגבל הסכום שאותו זכאי המוכר לדרוש מאת הרוכש כהשתתפות בהוצאותיו המשפטיות, לסך של 5,000 שקל בצירוף מע"מ, ואלו משו"למים ישירות לעורך הדין של היזם. על פי התיקון המוצע, ייכלל כל סכום ההש"תתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר, במחיר הדירה, והוא ישולם במלואו לידי המוכר עצמו.

בשלב בו תוכנית המתאר (התב"ע) שעליה פיה תוגש בקשה להיתר בנייה, טרם אושר רה כחוק. הצעת חוק לתיקון (מס' 9) בחוק המכר בא לשנות מצב זה, על מנת להגן על הרוכשים ולהטיל על הקבלנים אחריות נוספת כלפי הרוכשים הפוטנציאליים.

לדברי עו"ד רו"ח ירון טיקוצקי, שותף מייסד ברורן טיקוצקי קנטור גוטמן צדדבויס, מכירה מוקדמת של דירה "על הנייר", פרקטיקה מקובלת במקומותי"נו, ונוכח הסיכון הגלום ברכישה בשלב זה, קובע החוק כי עד למתן היתר בנייה, הסכומים שמשלמים רוכשי הדירות אינם מועברים ליזם, כי אם מופקדים בחשבון נאמנות, וממנו יועברו אך ורק לחשבון הליווי הבנקאי, עם הפעלתו, וזאת כנגד הנפקתה לרוכשים של ערבות בנקאית, בהתאם להוראות חוק המכר. לדברי עו"ד טיקוצקי, יש יזמים אשר הקדימו והחלו למכור דירות, לא רק בטרם ניתן לפרויקט היתר בנייה, אלא אף טרם אושרה תוכנית המתאר שעל פיה ניתן בכלל להגיש בקשה להיתר כזה. לדבריו, "במסגרת התיקון לחוק נאסרה לחלוטין מכירה כה מוקדמת של דירות, ונקבע כי ככל שנחתם חוזה למכירת דירה, אף בטרם אושרה תוכנית

תיקון חדש לחוק המכר אוסר לה" לזיין מכירת דירות חדשות בטרם אושרו תוכניות התב"ע לבניית אותן דירות. במקביל, נוספו מגבלות והת"ניות לגבי מכירת דירות שיש להן תוכניות מתאר מאושרות אבל עדיין לא הוצאו לג" ביהן היתרי בנייה. עו"ד ירון טיקוצקי, המ"תמחה בנדל"ן והתחדשות עירונית, מציין כי התיקונים נוספו לחוק המכר על מנת להילחם בתופעות של תרמיות בשוק. על פי חוק המכר (דירות) בנוסחו כיום, יכול יזם למכור דירת מגורים בפרויקט המוקם על ידו גם "על הנייר" – בשלב בו טרם ניתן עדיין היתר בנייה לפרויקט, ואף



היזם חייב לפרט מהו המועד הצפוי למתן היתר הבנייה. לא פירט היזם את המועד הצפוי, רשאי רוכש הדירה – כל עוד לא ניתן ההיתר – לבטל את הסכם הרכישה