

תקנות המכר (דירות) – השלמת בניית דירה

סעיף 6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר"), מסמך את שר הבינוי והשיכון להתקין תקנות לעניין דרכי הוכחה בדבר השלמת בניית דירה.

הצורך במענה לשאלה "מתי הושלמה בניית הדירה", נובע מהוראות הקבועות בחוק המכר, הכורך בין השלמת הבנייה של הדירה לבין שינוי או החזרת הערובה שהעמיד הקבלן לטובת הרוכש. כמו כן, לעתים קרובות בחוזי המכר נקבע שהתשלום האחרון ישולם למוכר בעת מסירת החזקה בדירה.

בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), תשל"ז-1976 שהותקנו בשנת 1976, דירה הייתה נחשבת כדירה שבנייתה נשלמה בעת שניתן אישור על כך מאת מהנדס.

מצב דברים זה עורר קושי, משום שטמון בו ממד בלתי-מבוטל של שיקול דעת של המהנדס, היות שהתקנות אינן קובעות מה המהנדס צריך לבדוק כדי לקבוע שבניית הדירה נשלמה. בנוסף, לעתים עלולה הייתה להתעורר מחלוקת בין הרוכש לבין המוכר, כאשר הרוכש מסרב לקבל את החזקה בדירה, מעכב את מסירתה, ואגב כך מעכב את התשלום האחרון ועשוי ליהנות מפיצוי בגין איחור במסירת הדירה; ומן העבר השני המוכר היה עלול למסור דירה שעדיין לא נשלמה בנייתה.

לאור זאת, הותקנו תקנות חדשות – תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), התשפ"א-2021. תקנות אלו פורסמו ברשומות בתאריך 4.3.2021, ותחילתן – 30 יום לאחר פרסומן. התקנות הללו יחולו על פרויקט בנייה, שבמועד תחילת התקנות עדיין לא נחתם בו אף לא חוזה מכר אחד.

מה קובעות התקנות החדשות –

- יש לבצע מסירת דירה כאשר המוכר והקונה נמצאים יחד בדירה, אלא אם כן נקבע בחוזה המכר מתכונת אחרת של מסירה.
- דירה תיחשב כדירה שבנייתה נשלמה רק לאחר הוצאת תעודת גמר או אישור אכלוס ("טופס 4"). ובנוסף, הדירה חוברה לתשתית חשמל זמנית או קבועה ותשתית מים זמנית או קבועה.

הסקירה לעיל הינה בבחינת תמצית. המידע הכלול בה נמסר למטרות אינפורמטיביות בלבד ואין במידע כדי להוות ייעוץ משפטי. לקבלת פרטים נוספים, אנא פנו לתחום תכנון ובניה במשרדנו בטלפון 03-608-9119 או ישירות לשותפים:



עו"ד שגיב חנין

ראש תחום תכנון ובניה (משותף)
 במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

sagiv.hanin@goldfarb.com



עו"ד אורנה ורכובסקי

ראש תחום תכנון ובניה (משותף)
 במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

Orna.Verhovskiy@goldfarb.com