

קרקע לא צמודה?

תיקון החוק שעשוי לשנות באופן דרמטי את שוק הדירות

בתאריך 29.5.2022, אישרה ועדת השרים לחקיקה את תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). התיקון דן במספר היבטים, ואנו בחרנו להתמקד באיסור שהוא מבקש להטיל על הצמדת רכיב עלות הקרקע במחיר דירה חדשה, למדד. אם יאושר תיקון החוק, הוא ישנה באופן דרמטי את שיטת הצמדת התשלומים בגין רכישת דירה, באופן שיפגע ביזמים ובקבלנים. כעת התיקון צפוי לעלות לאישור הכנסת.

במה דברים אמורים?

כידוע, נהוג כיום לכלול בכל חוזה מכר דירה חדשה, פרק תשלום התמורה המפרט את סדר התשלומים אשר הוסכם בין היזם לבין רוכשי הדירה וכן כולל בין היתר הצמדה של כל תשלום נדחה, לאחר מועד חתימת החוזה, למדד תשומות הבנייה.

בקליפת אגוז, הצעת החוק קובעת כי יאסר על היזמים והקבלנים לחייב בהפרשי הצמדה כאמור, או בריבית כלשהי, את התשלומים הנדחים, **למעט הצמדת "רכיב הבנייה" בלבד**, למדד תשומות הבנייה (מדד זה בלבד).

התיקון קובע, אפוא, כי ככלל, **תשלום שמשלם קונה למוכר בעד רכישת דירה לא יוצמד למדד כלשהו ולא תתווסף אליו ריבית כלשהי** (למעט בשל איחור בתשלום), אך יחד עם זאת, צדדים לחוזה המכר רשאים להסכים ביניהם על הצמדה למדד תשומות הבנייה, של **"רכיב הבנייה" בלבד**.

וכיצד "יחולץ" רכיב הבנייה מתוך המחיר הכולל של הדירה? – לשם כך נקבע בהצעה מודל אחיד – "מחירון" ממשלתי, אשר אינו מביא בחשבון את נתוניו הפרטניים של פרויקט ספציפי זה או אחר כלשהו. בהתאם לכך נקבע כי שר הבינוי והשיכון יקבע בתקנות מהי עלות בניית מ"ר לצורך חוק זה, וקביעתו תחייב בכל החוזים שיכרתו מיום כניסתו של התיקון לחוק לתוקף.

ברור כי נוסח הצעת החוק נועד להיטיב את מצבם של רוכשי הדירות, על חשבון הקבלנים והיזמים, ונדמה כי הדבר נעשה שלא במנותק מן המחאה שהובעה לאחרונה בחוגים שונים בעניין העלייה במחירי הדירות בכלל, אשר חלק לא מבוטל ממנה נבע מהזינוק במדד תשומות הבנייה.

הטענה העיקרית היא, כפי שעולה מדברי ההסבר של הצעת החוק, כי עלות רכישת הקרקע היא הוצאה חד פעמית בתחילת הפרויקט, אשר מטבע הדברים אינה רגישה להתייקריות במורד הדרך, ולכן אין הצדקה להתיר לקבלן או ליזם לדרוש הפרשי הצמדה בגינה.

אנו סבורים כי עניין זה טעון שיקול דעת נוסף.

כפי שהוסבר, התיקון לחוק אינו מביא בחשבון את העלויות האמיתיות של פרויקט זה או אחר – לא עלות הקרקע ולא עלות הבנייה.

המנגנון המוצע לשם "ניטרול" רכיב עלות הקרקע לצורך חישוב הפרשי הצמדה, כולל מודל אחיד – תעריפון – של עלות הבנייה למ"ר, אשר, לפי ההצעה, ייקבע על ידי שר הבינוי והשיכון. לפי התיקון המוצע, קיים יותר מחשש כי הניסיון לאכופף על מיזמי הבנייה תחשיב אחד, גנרי, של "רכיב עלות הבנייה",

יגרום נזק בלתי מידתי לקבלנים ויזמים רבים אשר בונים דירות ברמת בנייה גבוהה, ואשר עלות הבנייה למ"ר עבורם תהיה גבוהה משמעותית מן ה"מחירון" האחיד שיפורסם בתקנות. מעבר לפערים ברמת הגימור ואיכותו, עלויות הבנייה משתנות גם בהתאם לסוג הקרקע עליה נבנה הפרויקט – מישורית, הררית, סלעית, חולית וכיו"ב – כאשר לכל אלה השפעה ישירה על עלות הבנייה.

קבלנים ויזמים אלו לא יהיו רשאים לדרוש הפרשי הצמדה ריאליים אפילו בגין עלויות רכיב הבנייה, ויאלצו לשאת בעצמם בחלק מן ההתייקרויות של עלויות הבנייה האמיתיות אשר יוטלו עליהם. במצב דברים כזה, לא נתפלא אם המודל החדש המוצע יעודד קבלנים ויזמים להוזיל ככל הניתן את עלויות רכיב הבנייה האמיתי בדירות אותן יבנו (בהעדר יכולת לדרוש הפרשי הצמדה מלאים וריאליים כאמור), וזאת, כמובן, על חשבון רוכשי הדירות, בפרט במציאות בה רבים מרוכשי הדירות אינם מיוודעים דיים כדי לנהל מו"מ על רמת הבנייה והגימור.

זאת ועוד – במקרים רבים מממנים יזמים את רכישת הקרקע מימון בנקאי, ומשלמים בגינו ריבית לאורך תקופת הבנייה. כך למשל במקרה בו היזם מכר את הדירה בסמוך לרכישת הקרקע והוצאת היתר הבנייה, מצב בו עלות הקרקע אינה מוגנת.

היכולת לחייב את רוכשי הדירות בהפרשי הצמדה גם בגין רכיב הקרקע אפשרה לקבל פיצוי גם בגין עלויות המימון של רכישת הקרקע. אם יאסר על יזמים וקבלנים לחייב את רוכשי הדירות בהפרשי הצמדה, או בריבית, בגין רכיב זה, יגדיל הדבר את העלויות והסיכונים המוטלים עליהם, וסביר להניח שהדבר יוביל לעליה - שוב עליה - במחירי הדירות. הצעת החוק לוקחת בחשבון מצב "אידיאלי" של עלייה רצופה במחירי הדירות במסגרתה היזם "מוגן" יחסית מפני הצמדת מחיר הקרקע ואולם תחילת ירידת המחירים תביא לאי עמידה בדוחות אפס והפסקת הליווי הבנקאי בהעדר ההגנה כאמור.

לסיכום – גם אם הניסיון להוזיל את מחירי הדירות לטובת הציבור הרחב ראוי לשבח כשלעצמו, נראה כי הצעת החוק הנוכחית עלולה להחטיא את מטרתה, ולהביא, בסופו של דבר, לפגיעה ברוכשי הדירות. יש לקוות כי הצעת החוק תעבור בחינה מחדש, בתהליך החקיקה, בין היתר על ידי מומחים בתחום הבנייה, וכי ההסדר החדש שהיא טומנת בחובה ישונה באופן שיהיה לו סיכוי רב יותר להשיג את מטרתו תוך איזון ראוי יותר בין האינטרסים של רוכשי הדירות לבין אלו של בניהן.

מוזמנים/ות לפנות לכל שאלה,

עו"ד רונן קצף
שותף, מחלקת ליטיגציה ויישוב סכסוכים

ketzef@firon.co.il

+972-3-7540158