

פיצויי איחור מסירה

מאת: עו"ד דניאל כהן

בשנים האחרונות, בצד התייקרות הדירות, פשה נגע איחור במסירת דירות ע"י קבלנים ותדיר מוצאים עצמם רוכשי דירות במצוקה קשה בנסיבות אי מסירת במועד של הדירה שרכשו במיטב כספם. משרדנו מצא עצמו לא אחת מתמודד עם התופעה הפסולה הזו. **סעיף 5א לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "החוק")** מגן על רוכשי דירה מקבלן וקובע בהוראת קוגנטית (שאין להתנות עליה חוזית) כדלקמן :

"פיצוי בשל איחור במסירה:

(א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

- (1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;
- (2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

(ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים."

סעיף 5א לחוק, שהוכנס בתיקון מאוחר בו, נועד להוסיף רובד נוסף של הגנה לרוכש הדירה, במובן זה שהוא קובע הסדר סטטוטורי של פיצוי בגין חריגה מעבר לתקופה של שישים יום, שהוכרה בפסיקה כתקופה "לגיטימית" של איחור.. הפיצוי ישולם מדי חודש החל במועד תחילת הפיצויים". באמצעות הסדר זה ביקש המחוקק לצמצם את פערי הכוחות בין הצדדים ולחזק את מעמדו של רוכש הדירה, באופן שיבטיח את זכאותו של הרוכש לפיצוי ויתמרץ את הקבלן להימנע מאיחור במסירת הדירה.

בשנים האחרונות קבלנים מסדרים לעצמם "גמישות" בנוגע למועד מסירת הדירה, מה שפוגע בהגנה על רוכשי הדירות. קבלנים משתמטים תדיר מהחובה לשלם פיצויי איחור מסירה כמתחייב בחוק בתואנות שווא ו/או מנצלים את מצוקת הדיירים ו/או את חוסר הידיעה שלהם ומחתימים אותם על ויתור מלא או חלקי על כספי הפיצוי ובין השאר מתרצים את האיחור במסירת הדירה בינויים שביקשו הדיירים לבצע בדירה. בית המשפט העליון מפי כבוד שופטת בית המשפט העליון דפנה ברק ארז, ציינה כי "איחור בקבלת הדירה עלול להותיר את הרוכש ללא פתרון דיו, לגרום

לו לנזקים כלכליים ולהותירו במצוקה בשל חוסר הוודאות בכל הנוגע למועד המסירה" ופסקה באופן תקדימי ומפורש, כי סעיף בחוזה המאפשר לקבלן לאחר במסירת הדירה בגלל שינויים שביקש הרוכש - אינו חוקי.

בהיותה של הוראת החוק הוראת חוק קוגנטית, ברי כי, כל התניה על הוראת חוק זה, בטלה מעיקרה, קל וחומר כאשר הסכמת הרוכש והוויתור על זכויותיו הושגו "בסחיטה" תוך ניצול מצוקתו בנסיבות איחור המסירה ופתוחה בפניו הדרך לתבוע מהקבלן את תשלום פיצויי איחור המסירה במלואם כאמור וכמפורט בחוק. והשאלה הנותרת בצריך עיון הנה האם עדכון /או שינוי מועד המסירה הקבוע בהסכם הרכישה, בהסכמת הצדדים תהווה מסלול לעקיפת הוראות חוק זה ובאילו תנאים?