

איחור במסירת דירה מקבלן

מה מגיע לכם לפי חוק המכר (דירות), מה היזם יענה, ולמה רוב התשובות לא מחזיקות

אם הקבלן לא מסר לכם את הדירה במועד שנקבע בחוזה, מגיע לכם פיצוי כספי **בלא שתצטרכו להוכיח שנגרם לכם נזק**. הפיצוי נקבע בסעיף 5א לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, הוא מחושב לפי דמי שכירות של דירה דומה, והוא משולם בעד כל חודש של איחור. המדריך הזה מסביר מתי קמה הזכות, כמה היא שווה, ומה לעשות כשהיזם משיב שהוא פטור.

מתי קמה הזכות, ומאיזה יום סופרים

הזכות קמה כאשר חלף **חודש** מתום המועד שנקבע למסירה בחוזה המכר. המועד שנקבע בחוזה נקרא המועד החוזי, והחודש הראשון שאחרי אינו מזכה בפיצוי. מהיום שאחרי אותו חודש ועד שהדירה מועמדת לרשותכם בפועל, מגיע פיצוי בעד כל חודש או חלק ממנו.

שימו לב להבחנה שנופלים בה הרבה רוכשים. הודעה מהיזם על מועד מסירה חדש אינה משנה את המועד החוזי. המועד החוזי הוא זה שכתוב בחוזה שחתמתם עליו, והוא זה שממנו סופרים.

כמה מגיע, לפי שלוש המדרגות

הבסיס לחישוב הוא **דמי השכירות החודשיים של דירה דומה בגודלה ובמיקומה** לדירה שרכשתם. על הבסיס הזה חלות שלוש מדרגות, והן עולות ככל שהאיחור מתארך.

התקופה	השיעור	הערה
מתום חודש מהמועד החוזי עד תום ארבעה חודשים	דמי שכירות של דירה דומה	בלי מכפיל
מחמישה חודשים לאחר המועד החוזי עד תום עשרה חודשים	אותו סכום מוכפל ב-1.25	
מ-11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך	אותו סכום מוכפל ב-1.5	כל עוד הדירה לא נמסרה

הכלל שרוב הרוכשים לא מכירים: לפי הגבוה. בחוזי מכר רבים יש סעיף פיצוי מוסכם בשל איחור במסירה, ולעיתים הוא נמוך מהפיצוי שבחוק. סעיף 5א(א) קובע שהזכאות היא לפיצוי הסטטוטורי **או** לפיצוי המוסכם, **לפי הגבוה**. כלומר סעיף בחוזה שקובע סכום נמוך אינו גורע מזכותכם לפי החוק. אם קיבלתם מהיזם תחשיב שמבוסס רק על סעיף החוזה, בדקו את שני המסלולים.

החוב שלכם כבר בפיגור. סעיף 5א(ב) קובע שהפיצויים משתלמים בתום כל חודש בעד אותו חודש. המשמעות המעשית היא שאינכם מבקשים מהיזם טובה ואינכם פותחים משא ומתן. אתם דורשים חוב שמועד פירעונו כבר חלף, בעד כל חודש בנפרד.

חוזת שנחתם לפני 7 ביולי 2022

השיעורים והמועדים שלמעלה נקבעו בחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022. התיקון פורסם ב-30 ביוני 2022 ונכנס לתוקף שבעה ימים לאחר מכן, ביום 7 ביולי 2022.

סעיף 11(ד) לחוק קובע שהתיקון אינו חל על דירה שחוזת המכר לגביה נכרת לפני יום התחילה. על חוזת כזה חלות הוראות החוק בנוסחן הקודם, ובו סף הזכאות היה שישים ימים ולא חודש, והמדרגות היו אחרות.

מה זה אומר לכם בפועל. הדבר הראשון שצריך לבדוק הוא תאריך החתימה על הסכם המכר, ולא תאריך המסירה. חוזת משנת 2021 נבחן לפי נוסח אחר לגמרי מחוזת משנת 2023, והשוואה בין שני רוכשים באותו בניין יכולה להניב תוצאות שונות. אם חתמתם לפני 7.7.2022, אל תשתמשו בשיעורים שבמדרוך הזה בלי בדיקה פרטנית.

ארבע התשובות שתקבלו מהיזם

אחרי שתשלחו דרישה, ברוב המקרים תקבלו מכתב מעורך הדין של היזם. התשובות חוזרות על עצמן, ולכן כדאי להכיר אותן מראש.

הנקודה המשפטית שמכריעה את רובן היא זו: סעיף 5א(ג) לחוק מונה **שתי עילות בלבד** שבהתקיים אחת מהן המוכר פטור מהפיצוי. הראשונה היא איחור שנגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה **בלבד**. השנייה היא איחור שהוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ובהתקיים שאר התנאים שבאותו סעיף. **זו רשימה סגורה**. כל טענה אחרת צריכה להיכנס לאחת משתי העילות האלה, ולא די בכך שהיא נשמעת סבירה.

העיכוב נגרם ברשות המקומית, בוועדה המקומית או בחברת החשמל אינה ברשימה

עיכוב שמקורו ברשות ציבורית אינו אחת משתי העילות שבסעיף 5א(ג). כדי שטענה כזו תעמוד, על היזם להראות שהיא נכנסת לגדרו של סעיף 18(א) לחוק החוזים ושמקיימים שאר התנאים שבו. ממונה חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון קבע בעמדתו מיום 24.5.2021, ביחס לנוסח שקדם לתיקון 9, שעייכוב שמקורו בהתנהלות רשות ציבורית אינו עילה לשלילת הפיצוי.

קבלן המשנה איחר, או שהיועץ לא סיפק תוכניות בזמן אינה ברשימה

היחסים בין היזם לבין מי שהוא בחר להעסיק הם עניינו. באותה עמדה משנת 2021 נקבע שעייכוב שמקורו בקבלני משנה או ביועצים אינו עילה לשלילת פיצוי. גם כאן, הדרך היחידה שהטענה תתפוס היא דרך סעיף 18(א), והנטל על היזם.

סעיף בחוזה קובע שאנחנו רשאים לקבוע מתי קמה עילת פטור אינה ברשימה

סעיף חוזי שמסמך את המוכר עצמו להחליט מתי הוא פטור אינו יוצר עילת פטור חדשה. עילות הפטור נקבעות בחוק ולא בחוזה. גם לכך התייחס הממונה בעמדתו, וקבע שסעיף כזה אינו עילה לשלילת פיצוי.

מלחמה, מחסור בחומרי גלם או מחסור בכוח אדם צריך בדיקה

זו הטענה היחידה מהארבע שעשויה להיכנס לעילה השנייה, מפני שסעיף 18(א) לחוק החוזים עוסק בנסיבות שהמפר לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או לא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ושלא יכול היה למנען, וכשקיום החוזה בנסיבות אלה בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי. **היא אינה פטור אוטומטי.** היא דורשת בחינה של הנסיבות הקונקרטיות ושל כל התנאים שבאותו סעיף, והנטל מוטל על היזם. כאן בדיוק נדרשת בדיקה משפטית פרטנית, ולא כדאי לקבל את הטענה כנתון.

עץ ההחלטה

האם חוזה המכר נחתם ביום 7.7.2022 או אחריו?

לא. חל הנוסח הקודם של החוק. המדרגות והמועדים שבמדריך אינם חלים. נדרשת בדיקה פרטנית.

כן. ממשיכים.

האם חלק חודש מתום המועד החוזי שנקבע בחוזה?

לא. טרם נחצה סף הזכאות.

כן. קמה זכאות לפיצויי בעד כל חודש או חלק ממנו, מתום אותו חודש.

האם האיחור נגרם ממעשה או מחדל שלכם בלבד, או מנסיבות לפי סעיף 18(א) לחוק החוזים?

לא, ואף אחת מהשתיים אינה מתקיימת. היזם חייב בפיצוי. מחשבים לפי שלוש המדרגות, ומשווים לפיצוי המוסכם בחוזה, ודורשים את הגבוה.

ייתכן שכן. זו שאלה משפטית שתלויה בעובדות, והנטל על היזם להוכיח אותה. אל תוותרו על בסיס הטענה לבדה.

לצד המדריך הזה פרסמנו נוסח מכתב דרישה למילוי. לפני השליחה כדאי לאסוף את החומר הבא, מפני שהוא מה שהופך דרישה כללית לדרישה שקשה להתעלם ממנה.

- הסכם המכר, ובמיוחד הסעיף שקובע את מועד המסירה ואת הסעיף שקובע פיצוי מוסכם, אם יש.
- כל הודעה שקיבלתם מהיזם בעניין דחיית המסירה, כולל הודעות דואר אלקטרוני והודעות טקסט.
- אסמכתה לדמי השכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה. ככל שהאסמכתה מבוססת יותר, כך קשה יותר לערער על התחשיב.
- תחשיב מסודר לפי שלוש המדרגות, חודש בחודשו.

את המכתב שלחו בדואר רשום וגם בדואר אלקטרוני, ושמרו אישור מסירה. אם ידועים לכם פרטי עורך הדין של היזם, שלחו גם אליו העתק.

הסעיף שמייצר את התשובה. בנוסח שאנחנו מפרסמים יש סעיף שמבקש מהיזם לפרט בכתב באיזו משתי העילות שבסעיף 5א(ג) הוא נסמך ומהן העובדות המבססות אותה. זו בקשה פשוטה, והיא זו שמוציאה מהיזם תשובה כתובה ומחייבת אותו לנקוב בעילה. תשובה כזו שווה הרבה יותר משיחת טלפון, והיא גם נקודת הפתיחה לכל הליך שיבוא אחריה.

קיבלתם תשובה. מה עכשיו

אם היזם שילם, בדקו שהתחשיב תואם את שלוש המדרגות, שהוא כולל את כל החודשים, ושהוא לא נעצר במועד שרירותי. הזכות ממשיכה עד שהדירה מועמדת לרשותכם בפועל.

אם היזם דחה את הדרישה או הציע סכום נמוך, קראו את התשובה שלו לפי סעיף 5א(ג). שאלו את עצמכם באיזו משתי העילות הוא נסמך, והאם הוא פירט עובדות או רק אמירה כללית. ברוב המקרים התשובה תהיה אחת מארבע הטענות שבעמוד 2, ושלוש מהן אינן ברשימה הסגורה.

בשלב הזה ההחלטה כבר אינה טכנית. היא תלויה בניסוח סעיפי החוזה שלכם, בעובדות הקונקרטיות של העיכוב, ובשאלה אם כדאי למצות את הדרישה מול היזם או לפנות להליך. **זה השלב שבו כדאי להיוועץ.**

רוצים שנבדוק את הזכאות שלכם?

שלחו לנו את הסכם המכר ואת ההתכתבות עם היזם, ונחזור אליכם עם בדיקה של הזכאות, התחשיב והצעדים האפשריים. אפשר להשאיר פרטים באתר, בעמוד צרו קשר, או להשתמש במחשבון הפיצוי שבאתר כדי לקבל אומדן ראשוני לפני שמדברים.

gelberglaw.co.il

נקודה אחת לרוכשים שעדיין לא נמסרה להם הדירה

בחוזים רבים התשלומים צמודים למדד תשומות הבנייה. סעיף 5ג(ג) לחוק המכר, שנוסף בתיקון מס' 9, קובע שההצמדה תהיה עד למועד לא מאוחר ממועד המסירה שנקבע בחוזה, ושהוראה זו אינה חלה כאשר חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 5א(ג). מי ששילם תשלומים בתקופת האיחור כדאי שיבדוק אם נגבתה ממנו הצמדה שלא כדין. זו שאלה נפרדת מהפיצוי, והיא עשויה להיות משמעותית בפני עצמה.

מקורות

חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, סעיפים 5א, 5ג ו-11. חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022, ספר החוקים 2983 מיום 30.6.2022. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, סעיף 18(א). עמדת ממונה חוק המכר, משרד הבינוי והשיכון, בעניין איחור במסירת דירות, מיום 24.5.2021, המתייחסת לנוסח שקדם לתיקון מס' 9.

המדריך נועד למידע כללי ולהתמצאות ראשונית. הוא אינו ייעוץ משפטי, אינו מתייחס לנסיבות של מקרה מסוים, ואינו מחליף בדיקה של הסכם המכר שלכם. לפני פעולה כדאי להיוועץ בעורך דין. נכון ל-5 באוקטובר 2026.