

הקבלן מאחר במסירת הדירה – מה עושים?

רכשתם דירה מקבלן. עברו שנתיים, שלוש, כל מקרה ונסיבותיו, המועד החוזי המיוחל למסירת הדירה הגיע, אולם בניית הדירה טרם נסתיימה. אף נדמה, כי קבלת טופס 4 לא יהיה בעתיד הקרוב.

מה עושים?

סעיף 5 א' לחוק המכר (דירות), תשל"ג 1973, קובע, כי בכל מקרה של איחור במסירת הדירה, העולה על 60 ימים על המוכר לפצות את הרוכש, בעבור התקופה שבה איחר המוכר במסירת הדירה.

גובה הפיצוי משתנה – בשמונה החודשים הראשונים לאיחור (קרי החל ממועד המסירה החוזי ואילך) גובה הפיצוי יעמוד על 150% דמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה. לאחר מכן גובה הפיצוי יעמוד על 125% דמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה.

חשוב לציין, כי חוק המכר הוא קוגנטי, כלומר לא ניתן להתנות על הוראותיו. על כן, גם אם בהסכם המכר יש הוראות סותרות, למשל פיצוי נמוך מהפיצוי הקבוע בחוק, הרוכש עדיין זכאי לפיצוי הגבוה, אשר קבוע בחוק. מנגד אין כל מניעה לקבוע בהסכם המכר פיצוי גבוה יותר מזה שקבוע בחוק.

זאת ועוד, סעיף 5 א' (ג) לחוק המכר (דירות) קובע, כי הצדדים לחוזה רשאים להסכים, כי איחור במסירת הדירה, בשל נסיבות שאינן בשליטתו של המוכר ("כוח עליון") לא יחשב כאיחור, ועל כן המוכר יהיה פטור מלפצות את הקונה בגין תקופה זו. בעניין זה פסיקת בתי המשפט קובעת, כי על המוכר מוטלת החובה להוכיח, כי העיכוב נבע מנסיבות של כוח עליון.

טעם נוסף לעיכוב במסירת הדירה ניתן למצוא בשינויים שביקש הרוכש לבצע בדירה. במקרים אלו יש לבחון את הוראות ההסכם, לרוב נמצא סעיף לפיו איחור במסירת הדירה, כתוצאה משינויים שביקש הרוכש לבצע בדירה, לא יחשב כאיחור במסירת הדירה.

ועדיין, השאלה נותרה בעינה – מה עושים?

התשובה משתנה ממקרה למקרה. כך למשל במקרה בו ידוע שהקבלן צפוי למסור את הדירה בימים הקרובים יתכן ועדיף להמתין עם הדרישה לקבלת הפיצוי עד לאחר מסירת הדירה, מנגד אם העיכוב צפוי להימשך עוד מספר חודשים, כי אז יתכן ועדיף יהיה לפעול במישור המשפטי מול הקבלן. כל מקרה ונסיבותיו.

עו"ד בן שולמן
ב. שולמן ושות', עורכי דין

*האמור במאמר זה אינו בא כתחליף ליעוץ משפטי של עורך דין והוא מהווה מידע כללי בלבד, אשר אינו מהווה ייעוץ משפטי חייב ואין להסתמך עליו בכל צורה שהיא. בכל מקרה ושאלה שהם יש לפנות לעורך דין המתמחה בתחום לקבלת ייעוץ פרטני.