

## פרק ח': הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן

סעיף 6ג לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 קובע כדלקמן:

"6ג. הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן (תיקון: התשע"ד (מס')

(2)

(א) בסעיף זה, "הוצאות משפטיות" - שכר-טרחת עורך-דין המייצג הן את המוכר והן את הקונה בעסקה למכירת דירה, ובכלל זה שכר-טרחת עורך-דין בשל ייצוג המוכר באותה עסקה, בעד פעולות אלה:

(1) רישום וניהול רשימה של בעלי הזכויות על-פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין;

(2) רישום הזכויות על-פי חוזה המכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום בית בפנקס בתים משותפים ושינוי או תיקון לצו רישום בית משותף;

(3) כל הוצאה אחרת הקשורה לרישום הזכויות על פי חוזה המכר.

(ב)

(1) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת (בסעיף זה: "הסכום המרבי"), ורשאי הוא לקבוע כאמור סכומים מרביים שונים לדירות מסוגים שונים לפי אמות מידה שקבע, וכן כי הוצאות סעיף זה לא יחולו על דירות מסוג מסויים או על דירות שמחירן עולה על המחיר שקבע.

(2) על-אף האמור בפסקה (1), הסכום המרבי של הוצאות משפטיות לעניין רישום וניהול רשימה של בעלי זכויות ורישום הזכויות על-פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הסכום לפי חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996, לעניין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין.

(ג) קונה ישלם את ההוצאות המשפטיות ישירות לעורך-הדין, ועורך-הדין יוציא לקונה חשבונית כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

לפי כללי לשכת עורכי-הדין (ייצוג בעסקאות בדירות), התשל"ז-1977, רשאי עורך-הדין המצייג קבלן לייצג גם את רוכש הדירה לעניין ביצוע רישום הרכישה בלבד, ובעשותו כן עליו לפעול מתוך נאמנות גם לרוכש הדירה, ולקבל ממנו שכר טירחה בעד שירות זה {ראה הצעת חוק הכנסת - 508, כ"ג בתמוז התשע"ג, 1.7.13 כפי שתובא להלן בהרחבה}.

ככלל, הקבלן הוא זה שקובע בחוזה המכר את גובה שכר-הטרחה וגובה אותו מהרוכש. הנוהג הוא ששכר-הטרחה הוא בשיעור של כ- 2% ממחיר הדירה, סכום שלעיתים עולה כדי עשרות אלפי שקלים, ועולה החשש כי רוכשי דירות מממנים למעשה את כלל ההוצאות המשפטיות של הקבלן, ובכלל זה ליווי הליך הבניה והכנת חוזי מכר, ולא רק את ההוצאות המשפטיות בעד השירות המשפטי שניתן להם.

כמו-כן, שכר-טרחה גבוה זה יש בו כדי להכביד על רוכשי דירות החפצים בייצוג של עורך-דין מטעמם או למנוע מהם פניה לייצוג כאמור, שכן בכל מקרה עליהם לשאת בתשלום שכר-הטרחה לעורך-הדין המייצג את הקבלן.

בהתחשב ביחסי הכוחות בין רוכשי דירות, שעבור רובם רכישת דירה היא אחת מהעסקאות הכלכליות המשמעותיות ביותר בחייהם, ובין קבלנים, שזהו עיסוקם, נדרשת הסדרה של המחוקק בעניין זה.

לפיכך, הוצע, במסגרת תיקון התשע"ד, להגביל את שכר-טרחת עורך-דין שקבלן רשאי להשית על רוכש דירה עבור ההוצאות המשפטיות בשל רישום הדירה, כהגדרתן בסעיף 6ג המוצע לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (ייקרא להלן: "החוק").

ההסדר המוצע, שבא לידי ביטוי במסגרת תיקון התשע"ד, יחדד לרוכשי דירה ששכר-הטרחה המשולם לעורך-הדין המצייג את הקבלן הוא בעד הטיפול ברישום הזכויות בדירה בלבד, ויקל עליהם כלכלית את הפניה לייצוג עצמאי של עורך-דין מטעמם.

זאת ועוד. במסגרת הצעת החוק, הוצע להסמיך את שר הבינוי והשיכון לקבוע, לאחר התייעצות עם שר המשפטים ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, את הסכום המירבי שרוכש דירה יידרש לשלם עבור ההוצאות המשפטיות כאמור.

דרישת קבלן מרוכש דירה להשתתפות בהוצאות משפטיות גבוהה מהמותר לפי התקנות שייקבעו תהיה עבירה פלילית שהעונש עליה יהיה קנס השווה היום ל- 14,400 ש"ח כמוצע בתיקון לסעיף 10 לחוק {ראה גם סעיף 61(א) לחוק העונשין}.

כמו-כן, הרוכש יעביר את התשלום האמור ישירות לעורך-הדין, ועורך-הדין יוציא לו חשבונית המעידה על כך. כך גם יובטח כי שכר-הטרחה ישולם לעורך-הדין, ולא ייוותר בידי הקבלן.