

פניות הציבור שהגיעו בנושא:

12/01/2017

לפני כשנה וחצי רכשתי דירה "על הנייר" מיזם.

במסגרת החוזה שילמתי לעוה"ד של היזם סך של 0.5% מתמורת הדירה בתוספת מע"מ, וזאת בהתאם להוראות סעיף 6' לחוק המכר.

כעת היזם דורש מאיתנו תשלום נפרד עבור "הוצאות הכנת תשריטי בית משותף" שלטענתו משולמים על ידו למודד חיצוני (הגם שלדעתי לאור היקף הפרויקט, הסכום הנדרש אינו משקף את התשלום שמשולם למודד בפועל).

להבנתי הוראות סעיף 6' לחוק המכר הקובעות כי **"הוצאות משפטיות"** כוללות את כל ההוצאות עבור **"רישום בית בפנקס בתים משותפים ושינוי או תיקון לצו רישום בית משותף"** וכן **"כל הוצאה אחרת הקשורה לרישום הזכויות על פי חוזה המכר"**, כוללות בחובן את עלות הכנת תשריטי בית משותף.

טענת היזם הינה כי התשלום הנגבה על ידו בגין הכנת תשריטי בית משותף הינו עבור תשלומים המשולמים למודד חיצוני ולא למשרד עוה"ד ולכן מותרים ע"פ חוק המכר.

לדעתי מדובר ב"ישראלולף" שכן פרשנות מוטעית זו, מאפשרת גביית סכומים העולים על התקרה שבסעיף 6' לחוק המכר. כך למשל, יזמים יוכלו לטעון כי הרישום בפועל נעשה ע"י קבלן חיצוני ולא ע"י עוה"ד מטעם היזם ולכן בגין פעולות אלו הוא זכאי לדרוש תשלומים נוספים.

אודה על קבלת עמדת משרדכם, האם גביית תשלום נוסף עבור הכנת תשריטי בית משותף העולה על הסכום שבסעיף 6' לחוק המכר, מותרת ל"מוכר" כהגדרתו בחוק הנ"ל או לאו?

03/09/2017

רק כדי שתראה איך X מפרים את החוק שוב,

מצרפת לך דרישה ששלחנו להחזר תשלום כפל שגבו מאיתנו בקשר עם סעיף 6' לחוק בעניין הוצאות משפטיות

לדעתי זו גם עילה לתובענה ייצוגית שקבלנים גובים פעמיים על הוצאות משפטיות בניגוד להגבלה שבחוק המכר.

06/09/2017

נשאלנו מה נכלל בתוך "הוצאות משפטיות" הקבועות בסעיף 6 לחוק המכר (דירות) ושלגביהן קיימת הגבלה של סכום. כפי שהבנו, אחד הרוכשים טוען כי תשריטים ואגרות בגין רישום זכויות במקרקעין כלולות במסגרת ההוצאות המשפטיות ולכן כפופות למגבלת הסכום שנקבעה.

הפרקטיקה הנהוגה עד כה היא שתשריטים ואגרות אינם כלולים בתוך ההוצאות המשפטיות. דומה כי הנימוק לכך הוא שהחוק מתייחס באופן מפורש לשכר טרחת עורך הדין, ומכאן שרק מה שקשור ישירות לעבודתו של עורך הדין (להבדיל מאדריכל ולהבדיל מאגרות) כפוף למגבלה האמור. כלומר, "כל הוצאה אחרת המתייחסת לרישום זכויות עפ"י חוזה המכר" כפי שמופיע בס"ק (3), עוסק בהוצאות הנוגעות לעבודת עורך הדין.

לאחרונה, מצאנו בקיע לכאורה בנוהג האמור בהחלטת ועדת שכר טירחה של לשכת עורכי הדין (מצ"ב). לפי ההחלטה, הוצאות המשפטיות כוללות גם תשריטים. לא ברור עד כמה החלטה זו מחייבת קבלנים ויזמים.

מכל מקום, הפרקטיקה המוכרת לעורכי הדין במשרדנו העוסקים בתחום היא ששני הרכיבים האלו אינם נכללים בתוך הוצאות משפטיות כאמור.

10/04/2018

5/2016 רכשתי דירה X ואני אמור לקבל הדירה בקרוב.

הקבלן ועורך דינו "הכניסו" סעיף לא חוקי לחוזה בדבר חובתי לשלם בנוסף לשכ"ט עו"ד גם תשלום עבור תשריטים והערת אזהרה בטאבו, בניגוד לתיקון מס 7 לחוק משנת 2014 ועורך הדין של הקבלן תירץ זאת כ-"פרשנות" לחוק.

בינואר 2017 פרסמה לשכת עורכי הדין (ועדת האתיקה) הנחיה וחיידוד ההוראות החוק לעורכי הדין בדבר איסור גביית תשלום מרוכש למעט 5000 שח +מעמ או 0.5.

עורך הדין שלי פנה ב-3/2018 למשרד עו"ד X שמייצג את הקבלן, אך זה התבצר בעמדתו בטענה שחתימה על חוזה מחייבת.

אני שילמתי את מלוא מחיר הדירה ורשמתי שהתשלום עבור התשריטים והערת אזהרה שולם תחת מחאה. לא זכיתי לכל תגובה מהקבלן.

מה עלי לעשות? והאם פנייתי אלייך מסכנת את כניסתי לדירה במועד, והאם הוא עלול לפגוע ו"למשוך" את כניסתי לדירה.

אבקש תשובתך

13/02/2019

פנייה זו הינה לעמית גריידי. הומלץ לי על ידי קולגה, לפנות בשאלה.

האם שכר הטירח המחיב ב"כ קבלן, לגבות שכר מקסימלי של 0.5% או 5,000 ₪ כנמוך מביניהם חל גם על נכס מסחרי ?

בדקתי את הגדרת המילה דירה בחוק, ורשום במפורש כדלקמן :

" דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר ;

אם יש לראות בנכס מסחרי כמו בדירה לענין שכר הטירח של ב"כ המוכר, הרי שגם כל ההוצאות כגון תשריטים וכדומה, צריכים להיכלל בסכום המינימום שיש לגבות?

אודה על תשובתכם המהירה

31/10/2019

1. סעיף 6 ג' לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות") הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן קובע הגבלות על גובה תשלום הוצאות משפטיות.

2. על פי סעיף 6 ג' (ב) (1) לחוק המכר דירות, מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר. סעיף זה עניינו בהגבלת תשלום שכר הטרחה אותו רשאי מוכר לגבות מקונה של דירה בעת מכירת הדירה כהשתתפות בתשלום עורכי הדין של המוכר.

3. יחד עם זאת, סעיף 6 ג' (ב) (2) לחוק המכר דירות העוסק בהוצאות משפטיות לעניין רישום קובע כי :

" (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, לענין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין."

4. דהיינו, לענין הגבלת הסכום המרבי של הוצאות משפטיות לענין רישום, מפנה חוק המכר דירות לחוראות חוק הפיקוח שמכוחו חוקקו צווים ספציפיים לענייננו, כדלקמן.