

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

ד' בכסלו תש"פ
02/12/2019

לכבוד
יזם / מוכר דירה / קבלן

שלום רב,

**הנדון: נייר עמדה מטעם ממונה חוק המכר – גבייה בגין תשריט בית
משותף ואגרות ממשלתיות**

מבוא

מסמך זה כולל הבהרה הנוגעת לאפשרות של יזם לגבות מרוכש דירה תשלום בגין עריכת תשריט בית משותף, וכן תשלום בגין אגרות ממשלתיות וזאת בהתאם לעמדת היועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון בכל הקשור להוראת סעיף 6ג לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות") העוסק ב-"הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן".

עמדת משרד הבינוי והשיכון

חוק המכר דירות קובע כי מוכר דירה רשאי לגבות מרוכש דירה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום אשר אינו עולה על הקבוע בתקנות שהותקנו מכוח החוק האמור - תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

הוצאות משפטיות מוגדרות בחוק המכר דירות כשכר טרחת עורך דין המייצג הן את המוכר והן את הקונה בעסקה למכירת דירה, בעד פעולות אלה:

- רישום וניהול רשימה של בעלי הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין;
- רישום הזכויות על פי חוזה המכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום בית בפנקס בתים משותפים ושינוי או תיקון לצו רישום בית משותף;
- כל הוצאה אחרת הקשורה לרישום הזכויות על פי חוזה המכר.

על פי עמדת היועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון, יש לפרש את מגבלת ההשתתפות בהוצאות משפטיות הקבועה בחוק, כמתייחסת לשכר הטרחה שמקבל עורך הדין עבור השירותים המקצועיים שהוא עצמו מספק, ישירות. מכאן, שתשלום עבור ביצוע מדידות והכנת התשריט,

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

שהינן פעולות אשר אינן מתבצעות בהכרח על ידי עורך הדין, וכל שכן תשלום בגין אגרות ממשלתיות ששילם היזם לצורך ביצוע הרישום של הדירה - לא נכללות בגדר מגבלה זו.

עמדת ממונה חוק המכר

באשר לחובה לספק בטוחה כנגד תשלום הוצאות אלה, יוזכר כי הגדרת "מחיר הדירה" בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 הינה "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה". בהתאם לכך, כל סכום אשר הקונה התחייב לשלם למוכר במסגרת מערך ההסכמים אשר נחתם לעניין מכירת דירה, הינו חלק ממחיר הדירה לעניין חוק זה כך שההוצאות המתוארות במסמך זה הינן חלק ממחיר הדירה ועל כן על היזם לספק לרוכש הדירה ערבויות חוק מכר בגין גביית הוצאות אלו.

גריידין עמית
ממונה חוק המכר