

התיקון לחוק המכר יקטין את הסכנה שבמכירה מוקדמת

אחת הסיבות העיקריות למחירי הנדל"ן הגבוהים בישראל היא הביורוקרטיה הרבה, הגורמת למדוכינות יתר ולעיצוב ניכר של הליכי התכנון. לשם כך, ב-2011 עודכנו הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה בתוכנית לה"ב ותוכנית להאצת הבנייה. כיום, מסך החליכים הנהוג לקבלת היתר בנייה הוא 6-12 חודשים ולעיתים אף יותר. במקרים רבים תקופת ההמתנה הארוכה נגרמת לאור שניתן אישור עקיזני, אך הוא מתנה.

ישראל מצורנת במקום 71 במודד Dealing with Construction Permits של הבנק העולמי, המודד את מספר החליכים הנדרשים ממגיש בקשת בנייה ואת לוח הזמנים לקבלה או לדחייה של הבקשה. הדירוג של ישראל במודד היה בעבר גמור בדרבה, והיא עלתה בו באחרונה לאור התיקונים בחוק התכנון הבנייה. זו אחת הסיבות לנחל של מכירת דירות לפני קבלת היתר ולתופעת הפרייסייל.

כל עוד לא אושר ותיקון לחוק המכר, אפשר למכור דירות בפרויקט שעדיין לא אושרה בו תוכנית המאפשרת את הוצאת ההיתר לפרויקט. כרוב המדינות המערביות המצב הזה אינו מתאפשר. במדינות מסוימות אף

את הכסף ששילם. כמו כן, חשוב לוודא שכל הכספים שולמו לחשבון נאמנות או לחשבון הבנק המלווה. במצב שבו ברור לכולם כי היתר הבנייה יינתן בטוח יותר לרוכש רירה. כמו כן, במצב שבו הוועדה המקומית אישרה את הבקשה להיתר בנייה, וכל שנותר לקבלת ההיתר הוא השלמת תנאים טכניים, המוחקס צודק בכך שלא הגביל מכירת דירות או נכסים, מעבד למגבלות חוק המכר.

נראה כי גם המוחקס התעורר ויזהר את הסכנות הרבות בעסקות אלה. באחרונה פורסמה הצעת חוק לתיקון חוק המכר, שנמסגרתו מוצע למנוע מכירה של דירת מגורים בפרויקט שעדיין לא אושרה לגבי תוכנית שתאפשר הוצאת היתר בנייה לאותה רירה. מאחר שהתיקון מוגבל לעסקות של דירות מגורים, ונוכח רוח חוק המכר דירות, שמטרתו להגן על רוכשי דירות מגורים, התיקון נכון ומבודך. הוא ללא ספק מגן על רוכשי הדירות, והדי גם לקבלן זהיר לא מדלף מלץ למכור דירות לפני שאושרה תוכנית המאפשרת את הוצאת ההיתר.

הכותב הוא שותף במשרד עו"ד הרטבי בורנשטיין כסון ושות', העוסק בנדל"ן

קומית לתת היתר בנייה בתנאים, ולהודעה שהתכנון מאושר על ידי המחלקות והלוחנטיות מרשות המקומית. אם קונה החליט לרכוש רירה על הגייד לפני שהתקבל היתר, רצוי לבדוק שמתקיימים כל מנגנוני הביטוח, כמו קיומה של תוכנית תקפה שמאפשרת את קבלת היתר הבנייה קיומה של החלטה של הוועדה המקומית לתת היתר בנייה בתנאים: יש בהסכם נספח מיוחד שנמסגרתו חסבר לרוכשים שעדיין לא ניתנו היתר בנייה: פורטו כנספה השינויים האפשריים מתכנון שמעבד להם ניתנה לרוכש אפשרות לבטל את ההסכם, וכן צוינה התקופה המקסימלית לקבלת היתר הבנייה, אחרת לרוכש תעמוד הזכות לבטל את ההסכם ולקבל

קיים אישור מפורש למכור דירות מגורים לפני קבלת היתר בנייה. בטרמניה למשל, הליך ההוצאה של היתר הוא מדור ריעיל - מחדש כלבר. לכן, נושא מכירה לפני היתר כלל לא על הפרק.

מכירת דירות לפני היתר בנייה בישראל מחייבת מצג ברור ומפורט, והסכמה מפורשת של הרוכש שדידע לו כי עוד לא התקבל היתר בנייה לדירה או לנכס. כמו כן, היא מחייבת הסקרה של התשלום בנאמנות עד לקבלת היתר בנייה.

יש לצפות מקבלן רציני ואווראי שיתחיל את מכירת הדירות בפרויקט לאור שניתן היתר בנייה אפשר לצפות ממנו שיחכה לפחות להחלטה של הוועדה המי