

תקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבניה), תשע"ז-2016

בשנים האחרונות, צצים בכל מדיה אפשרית פרסומים המציעים לציבור לרכוש זכות לדירה במחיר אטרקטיבי (ביחס למחיר השוק של קרקע ליחידת דיור באותו אזור). בדיקה מקצועית קצרה מגלה, בדרך כלל, שמדובר בקרקע שאיננה מיועדת למגורים (בדרך כלל קרקע חקלאית), אשר נמצאת בשלב תכנוני כזה או אחר לקראת שינוי יעוד למגורים.

המחירים בעסקאות הללו משקפים בדרך כלל ציפייה לשינוי יעוד ולפרצליה מהירים, כאשר ההסכמים פוטרים את היזם מכל אחריות במקרה של חוסר הצלחה בכך או התמשכות ההליכים. הפער בין המצגים בפרסומים לבין המצב המשפטי לאשורו, בהתחשב בכך שהרוכש הממוצע איננו בעל הידע והכישורים לנתח את הנתונים התכנוניים ולהעריך נכונה את הסיכויים להפשרת הקרקע, הוביל את המחוקק להתקין את תקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבניה), שמטרתן בהנגשה של מידע תכנוני ומתן האפשרות ללקוח להעריך את העסקה מבחינה כלכלית.

התקנות הללו, שנכנסו לתוקף ביום 1 לדצמבר 2016, מטילות על המוכר חובת גילוי כבר בשלב הראשוני של הפרסום והשיווק ולאחר מכן גם בשלב העסקה:

בשלב הפרסום והשיווק, יש לגלות ולציין כי הקרקע אינה זמינה לבניה באופן ברור ובולט. בשלב הבא, שלב העסקה, יש למסור לרוכש, עד 7 ימים לפני חתימת חוזה וללא תשלום, שומת מקרקעין ערוכה על פי תקן 22 (תקן שמאי בדבר פירוט מזערי נדרש בשומה לקרקע המשווקת לציבור על בסיס צפיות).

עם שומת המקרקעין, תימסר גם תמצית שתכלול את הפרטים הבאים, ואותם בלבד:

האם סבירות מימוש תכנית שינוי ייעוד קרקע היא קלושה;

ייעוד הקרקע נכון למועד עריכת שומת המקרקעין;

שווי הקרקע הנוכחי נכון למועד עריכת שומת המקרקעין;

משך הזמן הצפוי לשינוי ייעוד הקרקע;

סך כל ההוצאות המשוערות הכרוכות במימוש תכנית שינוי ייעוד הקרקע בהתאם לייעוד בתכנית המוצגת בידי העוסק, סך כל ההיטלים והמיסים המשוערים הכרוכים בכך, וחלקו היחסי הצפוי של הרוכש מכלל העלויות המשוערות כאמור.

מטרת הצגת השומה, ובעיקר תמציתה, היא להביא בפני הרוכש הפוטנציאלי את כל המידע אשר יאפשר לו לקבל החלטה מושכלת כמו גם אפשרות להעריך באופן מודע את סיכויי ההפשרה של הקרקע, המכשולים בדרך להפשרה, לוח הזמנים והעלויות הצפויות לו.

נבחר כי על פי תקן 22, הערכת השווי השמאית תימסר ביחס לשני מצבים: המצבה הראשון - שומה על בסיס יעוד הקרקע לפי תכניות מאושרות ומבלי להביא בחישוב את האפשרות לשינוי יעוד;

המצבה השני - שומה היפותטית המבוססת על ההנחה כי הקרקע הופשרה לבניה.

כלומר, בידי הרוכש תימצא הערכה שמאית בדבר שווי הקרקע לאחר מימוש שינוי יעוד, כך שיוכל להעריך עד כמה המחיר המוצע משקף את הסיכון – כלומר, האם מחיר העסקה החלומית מגלמת למעשה את התגשמותה.

מעיון בפרסומים שיווקיים שונים, נראה כי העוסקים בתחום אימצו דרכים יצירתיות על מנת להימנע מהגילוי ברחל בתך הקטנה כי מדובר בקרקע שאינה זמינה לבניה, תוך ציון שמדובר ב"קרקע חקלאית" או "קרקע בהליך הפשרה".

לטעמנו, התקנות הן קצרות ותמציתיות, ואינן מפרטות דיין מהו גילוי מספק. אנו מעריכים כי הפרשנות של התקנות תינתן עם הזמן באמצעות פסיקת בתי המשפט בהליכים מנהליים ופיליליים שיובאו בפניהם מכוח התקנות.