

ועדת הכלכלה של הכנסת אישרה תקנות המחייבות שקיפות מצד משווקי קרקעות בעת מכירת קרקעות שאינן זמינות לבניה

/od-nadlan.co.il

יפעת בן אריה



מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

Tzvi Shoob Law Offices

3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)

Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180

tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין

רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)

טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180

www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כייצוג משפטי ו/או תחליף לייצוג משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

ועדת הכלכלה של הכנסת אישרה תקנות המחייבות שקיפות מצד משווקי קרקעות בעת מכירת קרקעות שאינן זמינות לבניה

גרסאת הדפסה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד גלעד שמעון

ביום 1 באוגוסט 2016 אישרה ועדת הכלכלה של הכנסת את תקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבניה).

מטיוטת התקנות (שטרם פורסמו וממילא טרם נכנסו לתוקפן), וכן מן ההודעה שהוציאה ועדת הכלכלה לעיתונות בדבר אישורן, עולה בין היתר כי במסגרת התקנות, יחויב כל עוסק המפרסם למכירה קרקע שלא חלה עליה תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרים מכוחה (קרקע שאינה זמינה לבניה), לגלות לצרכן כבר בשלב הפרסום, כי הקרקע המוצעת למכירה אינה זמינה לבניה, וכן יחוייב משווק הקרקע למסור לרוכש הפוטנציאלי שומת הערכת שווי, אשר תכלול, בין היתר, מידע על סיכויי הפשרת הקרקע לבניה, מידע על ערכי הקרקע העדכניים ועל ערכי הקרקע הצפויים במקרה של הפשרתה לבניה, וכל זאת לכל הפחות מספר ימים טרם ביצוע הרכישה.

מדברי ההסבר שצורפו לטיוטת התקנות, עולה כי מטרתן הינה להגן על הצרכן ההדיוט הניזון אך ורק מן המידע שמציג בפניו המשווק, ועלול "להתפתות" ולרכוש קרקע במחיר גבוה בהרבה מערכה האמיתי, כאשר לרוב אין באפשרות אותו צרכן להעריך נכונה את סיכויי הפשרתה של הקרקע לבניה. בדברי ההסבר צוין עוד כי בעשור האחרון חלה עלייה ניכרת בעסקאות לרכישת קרקע חקלאית והיקפן עומד על כ-4.5 מיליארד ש"ח, כאשר מרבית רוכשי הקרקעות הוא ממעמד הביניים אשר אינו יכול לרכוש דירה, ורוכש את הקרקע כמעין תחליף, הנשען פעמים רבות על ספקולציות בלתי מבוססות.

הערת מערכת: החלטת ועדת הכלכלה מהוות נדבך נוסף במסגרת המאמץ הנעשה מצד רשויות השלטון להצרת צעדיהם של סוחריו הקרקעות החקלאיות, ולצמצום התופעה שהתרחבה בשנים האחרונות, של שיווק קרקעות בלתי זמינות לבניה במחירים מנופחים יחסית לשוויים האובייקטיבי. כפי שצינו בעלון עו"ד עד נדל"ן מס' 63 (1/11/2014), בספטמבר 2014, אישרה מועצת שמאי המקרקעין את תקן שמאי מס' 22, העוסק בשומה של קרקע שאינה מאושרת לבניה, המשווקת לציבור מתוך צפייה ומצג שתאושר בה בניה בעתיד. נזכיר כי על פי תקן 22, שאליו מפנות גם התקנות שאושרו עתה, בשומות מקרקעין שתצורפנה בעת שיווק קרקע מסוג זה, תהא חובה על השמאי בין היתר להעריך תחילה את הערך של הקרקע במצב הנוכחי ועל פי התכניות המאושרות החלות עליה בלבד, תחת ההנחה כי ההפשרה המובטחת לרוכש הקרקע לא תאושר ולא תתקיים.