

# צו חדש מטיל חובות גילוי חדשות על משווקי ומוכרי קרקעות חקלאיות

## עו"ד אסף עולמי

לאמור בו, "לאפשר לציבור השוקל רכישה של קרקע... לקבל מהמציג, או מהמשווק, את המידע המלא הנדרש ותמונה מקיפה לצורך קבלת החלטה מושכלת האם לרכוש את הקרקע המוצעת לו". התקן קובע אמות מידה ודרישת בדבר רמת הפירוט הנדרשת בעריכת שומת מקרקעין המתייחסת לקרקע שאינה זמינה לבנייה. בין השאר קובע התקן כי על השמאי להציג לרוכש שני ערכי שווי מרכזיים של הקרקע נשוא השומה:

ראשית על השמאי להציג שווי מוערך של הקרקע בהתאם לתכניות המאושרות החלות עליה במועד עריכת השומה. הערת שווי זו אינה יכולה להתבסס על השוואה לעסקאות אחרות בקרקע שאינה זמינה לבנייה ככל ועסקאות אלו מגלמות שווי המיוחס לאפשרות שיאושרו תכניות המאפשרות בנייה על הקרקע.

שנית על השמאי להציג שווי מוערך של הקרקע במצב ההיפותטי לפיו תאושר תכנית המאפשרת בנייה על הקרקע. בהקשר זה נקבע בתקן 22 כי על השמאי להדגיש כי האפשרות ההיפותטית שהוצגה בפניו אינה מחייבת את מוסדות התכנון וכי הוא אינו מחווה דעת על ההסתברות למימוש האפשרות הזו.

יחד עם זאת, מהפרספקטיבה של הגנת הצרכן, תקן 22 - כשהוא עומד לעצמו - הינו "חסר שיניים", שכן עד להתקנת התקנות החדשות מוכר הקרקע לא היה מחויב להציג שומת מקרקעין שנערכה על פיו בפני הרוכש והוא אף היה רשאי לכאורה לנסות ולשדל אותו כי מדובר בעסקה כדאית מבלי להציג בפני הרוכש את הפירוט הקבוע בתקן 22.

התקנות החדשות נועדו לשנות את המצב, ולצורך כך הן קובעות כי מוכר קרקע חייב להמציא לרוכש הפוטנציאלי שומה שנערכה לפי תקן 22 לפחות שבעה ימים לפני החתימה על מסמך מחייב.

עוד קובעות התקנות, כי אל השומה שתישלח יש לצרף תמצית שתכלול אך ורק את מספר פרטים מרכזיים אשר פורטו בתקנות, כגון הסבירות למימוש התכנית אשר תאפשר בנייה על הקרקע, ייעודה הנוכחי של הקרקע, שווי הקרקע בהתאם לייעוד הנוכחי ומשך הזמן הצפוי עד לאישור תכנית אשר תאפשר בנייה על הקרקע.

ביום 31.10.16 פורסמו תקנות הגנת הצרכן (חובות גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבנייה), התשע"ז-2016, המטילות חובות גילוי חדשות על מי שעוסקים בשיווק, פרסום ומכירת קרקעות אשר "אינן זמינות לבנייה". התקנות ייכנסו לתוקף ביום 1.12.16.

התקנות נועדו להתמודד עם התופעה של שיווק ומכירה של קרקעות אשר בהתאם לתכניות שבתוקף במועד השיווק והמכירה, כלל לא ניתן לבנות עליהן. השקעה בקרקע מסוג זה מגלמת סיכון, שכן השווי שלהן, כמו גם הרווח הצפוי מההשקעה, תלוי בכך שתאושר ביחס אליהן תכנית אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה, כאשר במועד הרכישה לא קיימת תכנית כזו והשימוש היחיד המותר בקרקע הינו חקלאות.

התקנות, אשר הותקנו מכוח חוק הגנת הצרכן, מבקשות להטיל חובות גילוי אשר יובילו לכך שהצרכנים המתעניינים ברכישת קרקעות שאינן זמינות לבניה יהיו מודעים לסיכונים ולסיכונים הגלומים ברכישה כזו.

חובות הגילוי שנקבעו בתקנות מתפרסות הן על שלב השיווק והפרסום והן על שלב המכירה של הקרקע, ובהתאם לכך הן מחילות חובות הן על מי שמשווקים ומפרסמים קרקעות שאינן זמינות לבניה לצרכנים, והן למי שמבקשים למכור קרקעות כאלו.

בשלב הפרסום על המפרסם לגלות באופן ברור ובולט כי הקרקע נשוא הפרסום אינה זמינה לבנייה. בנוסף, בכל "פעולת שיווק" (כגון שיווק באמצעות פניות טלפוניות, פגישות הסברה וכיוצ"ב), על המשווק לגלות לצרכנים הפוטנציאליים כי הקרקע המשווקת אינה זמינה לבנייה.

אולם החובה המרכזית ביותר שנקבעה בתקנות מתייחסת לשלב המכירה. התקנות קובעות כי על עוסק המוכר קרקע שאינה זמינה לבנייה למסור לצרכן - ללא תשלום ולפחות 7 ימים לפני מועד ההתקשרות עם הצרכן בחוזה מכר או במסמך מחייב אחר - שומת מקרקעין מעודכנת ערוכה לפי תקן 22.

תקן 22 הינו תקן שמאי אשר אושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 29.9.14, ואשר נועד, בהתאם