

העותרת:

לשכת עורכי הדין בישראל

ע"י ב"כ עוה"ד אילן בומבדן ו/או יריב רוזן ואח'
מרז' ויצמן 2, תל אביב
טל': 03-6932090 ; פקס : 03-6932091

- נ ג ד -

המשיבה:

הכנסת

ע"י עו"ד אייל ינון, היועץ המשפטי לכנסת
משכן הכנסת
קריית בן-גוריון
ירושלים 91950
טל': 02-6408636, פקס': 02-6753495

בקשה דחופה לתיקון כתב העתירה ולמתן צו ביניים

- בהמשך לעתירה שהוגשה ביום 23.6.14, ונוכח התפתחויות דרמטיות מן הימים האחרונים, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על תיקון כתב העתירה, ע"י -
- [1] הוספת סעד נוסף [ה] כדלקמן:
[ה] בנוסף, מדוע לא יבוטלו תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, אשר אושרו ע"י ועדת הכלכלה בכנסת ביום 4.12.14.
- [2] הוספת סעיפים 1-69 לבקשה זו לגוף העתירה המקורית, כך ששני המסמכים יחשבו יחדיו כעתירה מתוקנת. (לחלופין, תוכל העותרת לערוך כתב עתירה מתוקן ולהגישו לבית המשפט הנכבד).
- [3] הוספת שר הבינוי כמשיב מסי 2 לעתירה, בהיותו השר שהתקין את *תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.*
- כן מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צווים על תנאי כאמור בעתירה המקורית ובבקשה זו, לנוכח ההתפתחויות המפורטות בבקשה זו.
- כן מתבקש בית המשפט הנכבד, להורות לשר הבינוי להגיש תגובה לעתירה המתוקנת, עד 14 יום עובר למועד הדיון (בהתאם להחלטת כב' השופט הנדל כלפי הכנסת, מיום 25.6.14).
- כן מתבקש בית המשפט הנכבד, לנוכח המפורט בבקשה זו, להוציא צו ביניים שיקפיא את תחולתן של *תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014*, עד לתום הדיון בעתירה דנן, או לכל הפחות - עד למועד הדיון בעתירה (18.2.2015).

ואלה נימוקי הבקשה:

1. בסעיף 50 לעתירה, נאמר כך:

"אמת היא, שעד ליום הגשת העתירה דנן טרם הותקנו התקנות המפורטות את גובה התקרה, אך מכיוון

- שתיקון 7 נדחף (אישית ואינטנסיבית) ע"י ח"כ מאיר שטרית, ניתן להניח כי עמדתו בעניין זה, שפורטה בדיוני ועדת הכלכלה, תתקבל אף היא. וכך, צפויות התקנות לקבוע שכר מקסימאלי של 0.5% משווי הדירה או 5,000 ₪, לפי הנמוך מביניהם (בצירוף מע"מ).
2. האמור בסעיף 50 לעתירה, קרם עור וגידים והפך למציאות.
3. אלא שהליך התקנת התקנות התנהל בדרך פסולה מן היסוד, המחייבת את פסילתן של התקנות.
4. מיום פרסום חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 7), התשע"ד-2014 (להלן: "תיקון 7"), לא זומנה העותרת לדיון כלשהו בעניין נוסח התקנות והיא לא התבקשה למסור את עמדתה בעניין זה.
5. כאמור בנספח 7 לעתירה, סעיף 3 לתיקון 7 קובע:
- (א) תחילתו של חוק זה שישה חודשים מיום פרסומו (להלן – יום התחילה), והוא יחול על חוזה מכר שנחתם מיום התחילה ואילך, ובלבד שהותקנו תקנות לפי סעיף 6(ב) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה.
- (ב) תקנות ראשונות כאמור בסעיף קטן (א) יובאו לאישור ועדת הכלכלה של הכנסת בתוך שלושה חודשים מיום פרסומו של חוק זה; לא הותקנו התקנות עד ליום התחילה, רשאי שר הבינוי והשיכון, בצו, לדחות את יום התחילה בתקופה נוספת שלא תעלה על שישה חודשים.
6. ביום התחילה המקורי (10.9.14) לא הותקנו תקנות והן אף לא הונחו על שולחנה של ועדת הכלכלה בכנסת.
7. על כן, ביום 26.10.14 פרסם שר הבינוי [קובץ תקנות 7431, עמ' 20] את צו המכר (דירות) (תיקון מס' 7) (דחיית יום התחילה של תיקון מס' 7 לחוק), התשע"ה-2014, ובו נקבע כי יום התחילה יהיה 10.1.15.
8. ביום 3.12.14 נדהמה העותרת לקבל, בסמוך לשעה 18:00, זימון טלפוני בהול לשיבת ועדת הכלכלה שנקבעה למחרת(!), שעה 4.12.14, בעניין אישור טיוטת תקנות שהומצאה לוועדת הכלכלה, בו ביום 3.12.14. העותרת לא קיבלה כל מסמך בכתב בעניין זה ורק זומנה לדיון בשיחת הטלפון. כך ממש. עם זאת, העותרת ביררה ומצאה באתר האינטרנט של ועדת הכלכלה, ביום 3.12.14 לאחר השעה 18:00, את מכתבו של שר הבינוי אל יו"ר ועדת הכלכלה, מיום 3.12.14, שאליו צורפה טיוטת תקנות.
9. דהיינו, טיוטת התקנות, הכוללת 4 סעיפים(!), הומצאה לראשונה לוועדת הכלכלה ביום 3.12.14, לצורך אישור כבר ביום 4.12.14.
10. חרף תדהמתה, העותרת ביקשה לכבד את הכנסת ועל כן היא שיגרה לדיון זה את יו"ר משותף של פורום קניין ומקרקעין של לשכת עורכי דין, עוה"ד יורם חגבי חגי (להלן: "עו"ד חגבי") אליו התלוו עוה"ד אשר אף הם אמונים על הטיפול בעניין התקנות (עוה"ד א' שרקון ור' שבירו, אשר נזכרו גם בעתירה המקורית). יוער כי בפרק זמן של פחות מ-24 שעות, לא היה ולא יכול היה להיות סיפק בידי העותרת לפנות ולקבל חוות דעת מקצועיות בעניין הסכומים הנקובים בתקנות ובדבר התשתית המשפטית העומדת בבסיס ההחלטה של "דירות יוקרה", וכלל לא ברור ואף לא ניתנו לכך כל הסברים המניחים את הדעת במהלך הדיון, כיצד נקבעו סכומים אלה.
11. כפי שצפתה העותרת, מדובר היה בדיון שתוצאותיו היו קבועות מראש. הדיון נוהל ע"י יו"ר זמני, שהיה לא אחר מאשר ח"כ מאיר שטרית(!!!). זה האחרון, הסתבר לעותרת, מונה רק לאחרונה כחבר ועדת הכלכלה, כמחליף של חבר סיעתו ח"כ דוד צור.
12. כשנכנסו נציגי העותרת לחדר ישיבות של וועדת הכלכלה, נדהמו לגלות כי מלבד ח"כ שטרית, לא נכח באולם ועדת הכלכלה אף לא ח"כ נוסף. קרי, הדיון התנהל בפני ח"כ אחד בלבד: הוא ח"כ שטרית, יו"ר זמני של ועדת הכלכלה. זאת ועוד, נציגי העותרת הבחינו כי מסדרונות הכנסת היו ריקים ושוממים, משל הכנסת ציפתה אך ורק לדיון הני"ל - הגבלת שכר טרחתם של עוה"ד במדינת ישראל.

13. עו"ד חגבי ועוה"ד שבירו ניסו לשכנע את ח"כ שטרית כי אל יקל הדבר בעיניו, משום שמדובר בפרנסתם של אלפי עורכי דין; ועל כן לא ברור מה הדחיפות בקיום דיון כה בהול. ח"כ שטרית השיב כי "הגיע הזמן לעשות לנושא הזה סוף" ו"היום, על אפכם וחמתכם החוק הזה יאושר ואף ייכנס לתוקף ללא כל דחייה".
14. עו"ד חגבי הביע תמיחה באוזני ח"כ שטרית, הכיצד התקנות מאפשרות לרוכשי דירות בסכומים אסטרונומיים של 2.5 מיליון ₪ ומעלה, לשלם אך ורק 5,000 ₪ כשכר טרחה, וציין כי הדבר איננו הגיוני כלל. לכך לא ניתנה תשובה מאת ח"כ שטרית ובהמשך הדיון ניסה נציג משרד השיכון (עו"ד לנג), לומר שאימצו את הגדרת "דירות יוקרה" כפי שזו מופיעה במדרגות מס רכישה, אך כמובן שהדבר אינו תואם את מדרגות מס הרכישה שהינן פרוגרסיביות.
15. במהלך הדיון, נשאה דברים גם עו"ד אתי בנדלר (היועצת המשפטית של ועדת הכלכלה), אשר אמרה כי זימון "מהיום למחר", הינו בבחינת "רע הכרחי", אך מקובל, בתקופות בהן הכנסת עומדת על סף פיזור וישנו רצון לאשר חוקים או תקנות באופן מהיר.
16. ביום 4.12.14 עמלו הח"מ על הכנת מכתב בהול ליו"ר ולחברי ועדת הכלכלה בכנסת, אשר שוגר תוך כדי הדיון בעניין התקנות, וזהו נוסחו:

הנדון: דיון ועדת הכלכלה בטיוטת תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה הוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014

בשם מרשתי, לשכת עורכי הדין בישראל, הריני מתכבד לפנות אליכם כדלקמן:

1. אתמול (3.12.14), בסמוך לשעה 18:00, קיבלה מרשתי זימון מפתיע לשיבת ועדת הכלכלה שנקבעה להיום (4.12.14), בשעה 12:00, בעניין שבנדון.
2. הזימון הדהים את מרשתי לחלוטין.
3. טיוטת התקנות הוגשה אתמול לוועדת הכלכלה, בהתאם לסעיף 6(ב)(1) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, בהתאם לתיקון מס' 7 שפורסם ברשומות ביום 10.3.14.
4. חרף הזמן הניכר שעמד לרשותו של שר הבינוי, הוא לא ראה לנכון להתייעץ עם נציגי מרשתי, לא מינייה ולא מקצתיה, אף שתקנות אלה (כמו גם תיקון מס' 7 בכללותו), פוגעות בצורה ישירה וניכרת בחופש העיסוק של עורכי הדין.
5. במקום למצוא את הדרך המכובדת והסבירה (לא כל שכן – ראויה) להעביר למרשתי טיוטת תקנות טרם הבאתן לאישור ועדת הכלכלה; שר הבינוי מצא לנכון "ליידע" את מרשתי על העניין, לראשונה, 18 שעות לפני הדיון, אף שמיום פרסום תיקון מס' 7, כבר הלפו 9 חודשים תמימים.
6. כמצב דברים זה, לא ניתנה בידי מרשתי האפשרות המינימאלית להתייחס לתקנות אלה או להשפיע באופן ממשי על תוכנן.
7. הדברים מקבלים משנה חומרה, משעה שמזה חודשים רבים תלויה ועומדת עתירה שהגישה מרשתי לבג"ץ (4415/14) כנגד הכנסת, בעניין חוקתיותו וחוקיותו של תיקון מס' 7 הנ"ל, והיא קבועה לדיון ביום 18.2.15.

8. משנה חומרה נוסף מצוי בכך שהתקנות מובאות לאישור ועדת הכלכלה, ממש ערב פיזור של הכנסת, מתוך כוונה ברורה לקבוע עובדות בשטח, ללא דיון ראוי בהשלכות הניכרות של התקנות על משלח היד של עורכי דין רבים בישראל.

9. נציגי מרשתי נטלו חלק פעיל בדיוני ועדת הכלכלה, טרם חקיקתו של תיקון מס' 7, וחברי ועדת הכלכלה כיבדו את דבריהם, האזינו להם ואף הסכימו עם חלקם. לפיכך, יותר מתמוה, מדוע שר הבינוי לא טרח להעביר לעיונם את טיוטת התקנות, אלא רק ערב הדיון הקריטי בפני ועדת הכלכלה.

10. למרשתי אף נודע היום, כי מי שאמור לנהל את ישיבת ועדת הכלכלה הינו לא אחר מאשר ח"כ מאיר שטרית, אשר דחף את הצעת החוק (תיקון מס' 7 לחוק המכר (דירות)) והיא ממש "רשומה על שמו". ח"כ שטרית הינו מחליפו של ח"כ דוד צור, ומשום מה, דווקא הוא מונה לנהל את הישיבה הקבועה להיום בעניין שבנדון. מרשתי שומרת גם על טענותיה בעניין זה.

11. מרשתי תבקש בכל לשון, לדחות את ההחלטה בעניין נוסח התקנות, עד לאחר שיתאפשר לה להתייחס אליהן בצורה רצינית ומעמיקה, גם אם פירוש הדבר כי ועדת הכלכלה בכנסת הבאה תכריע בעניין זה.

12. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור לעיל כדי למצות את טענותיה של מרשתי בעניין שבנדון.

13. אבקש להעביר את מכתבי זה, בבהילות, לכל חברי ועדת הכלכלה אשר אמורים לדון או שמא כבר החלו לדון בתקנות שבנדון.

מכתב ב"כ העותרת מיום 4.12.14, מצ"ב כנסת 11 לעתירה.

17. חרף משלוח המכתב וחרף העובדה כי הוא אכן הוכנס לאולם ועדת הכלכלה בעיצומו של הדיון, הרי שבסוף הישיבה אושרו התקנות ב"רוב" של ח"כ אחד מול "אפס" מתנגדים, במה שמכונה בפרוטוקול הדיון "פה אחד". יחד עם זאת, עד ליום חתימת הבקשה דנן (15.12.14), התקנות טרם פורסמו ברשומות.

18. התקנת התקנות מכוח סעיף 6(ב)(1) לתיקון 7, כמו גם אישור התקנות בוועדת הכלכלה, נעשו בדרך פסולה מן היסוד, אשר מחייבת את ביטול התקנות - משורה של טעמים מצטברים.

(א) הימנעות מוחלטת מהתייעצות עם העותרת

19. כפי שעולה מן העתירה, העותרת ונציגיה היו חלק בלתי נפרד ואף דומיננטי מן הדיונים שקדמו לתיקון 7. נציגי העותרת זומנו לדיוני ועדת הכלכלה והשמיעו קולם, נוכח היותם תברים בגוף הסטטוטורי שמאגד את עורכי הדין בישראל, בשעה שהכנסת דנה בהצעת חוק שבאה לפגוע קשות בזכות יסוד של עורכי הדין.

20. בנסיבות מיוחדות אלה, היה זה אך מחויב המציאות, כי שר הבינוי - אשר נציגי לשכתו המשפטית נכחו בכל דיוני ועדת הכלכלה שצורפו כנספחים לעתירה, וחזקה עליהם כי האזינו לטענות העותרת ואף הבינו אותן במלואן - יפנה לעותרת על מנת להעביר לעיונה את טיוטת התקנות, לשם הערותיה והארותיה, ולו רק בשל היות העותרת אמונה על האינטרסים של המגזר העיקרי שאמור להיפגע מתקנות אלה.

21. דבר מכך לא נעשה. שר הבינוי שיגר את טיוטת התקנות ליו"ר ועדת הכלכלה, ביום 3.12.14, ואילו דיון בעניין נערך כבר ביום 4.12.14. לעותרת "ניתנו" שעות אחדות לעיין בטיטת התקנות ולטעון את טענותיה

בפני יו"ר ועדת הכלכלה במהלך הישיבה ביום 4.12.14. ואולם, האכסניה הנכונה לשמיעת טענות העותרת הייתה והינה שר הבינוי, אשר ניסח את התקנות והביא אותן לאישור ועדת הכלכלה.

22. בהדבק דברים זה ייאמר, כי נציגת העותרת, עו"ד ר' שבירו, שותחה בחודשים האחרונים, מספר פעמים, עם עוזר שרת המשפטים וביקשה להעלות בפני השרה את ההיבטים המקצועיים הנוגעים לתקנות, ואולם עו"ד שבירו נדחתה פעם אחר פעם, משום שעניין התקנות לא היה כלל על סדר היום של השרה. לעו"ד שבירו נאמר בנוסף, כי היא תזומן ללשכת השרה כאשר הדבר יהיה על סדר היום. עד ליום זה לא זומנה עו"ד שבירו ללשכת שרת המשפטים.

(ב) הימנעות מוחלטת משמיעת העותרת - באספקלריה של התקנת תקנות

23. ואם תתקבל טענתו של הטוען, כי אין כל חובה חוקית-פורמאלית להתייעץ עם העותרת (אלא רק עם שרי המשפטים והאוצר), הרי שבנסיבות העניין קמה חובה לשמוע את העותרת, כחלק מהליך קבלת ההחלטות של שר הבינוי כמחוקק משנה.

24. אמנם בהלכת **ברמן** המפורסמת, הוחרגה חובת השימוע כאשר הדבר נוגע ל- "פעולות תחקיתיות, או על פעולות בעלות אופי שלטוני-ריבוני במובנו הנכון של מונח זה" אשר כוללות גם הליכי חקיקת משנה, אך בית המשפט הנכבד וכן מלומדי משפט, הביעו את מורת רוחם ממצב דברים זה. במסגרת ע"א 4926/08 נאסף ואיל ושות' נ' הרשות הממשלתית למים וביוב [2013], סוכמו הדברים בפסקה 13, כדלקמן:

"תמציתו של עניין היא שלפי המשפט המקובל נוסח ישראל שבתחומיו מוסדרים, ככללים פסיקטיים, כללי המשפט המינהלי ובהם כללי הצדק הטבעי, חובת הרשות ליתן הזדמנות להשמעת טענות מצד מי שעלול להיפגע מפעולותיה אינה חלה בהליך של התקנת תקנות בנות פועל תחקיתי. על החריג האמור הושמעה ביקורת לא מעטה ונשמעו קולות, הן בפסיקה, הן בספרות המשפטית, הקוראים לסטות ממנו (ראו: רע"א 3577/93 הפניקס הישראלי נ' מוריאנו, פ"ד מח(4) 70, 86 (1994); אהרן ברק שיקול דעת שיפוטי 487 (1987); יצחק זמיר הסמכות המינהלית כך ב 1047-1048 (מהדורה שנייה, 2011); ברכה, זכות הטיעון, בעמוד 429), ואף הוצג כסוגיה עקרונית שטרם הוכרעה (ראו: בבג"ץ 6437/03 תבורי נ' משרד החינוך והתרבות, פ"ד נח(6) 378, 369 (2004)). יחד עם זאת, החריג בעינו עומד (ראו: ברכה, זכות הטיעון, עמוד 431). מכאן, שרק במקרים שבהם קיימת הוראת חוק מפורשת המטילה חובה על הרשות לאפשר השמעת טענות בהליך של חקיקת משנה או כזו שמעניקה זכות להשמיע טענות כאמור, זכאי יהיה הפרט שעתיד להיפגע מהתקנות להשמיע טענותיו, הכול בהתאם לתנאים המופיעים בחוק."

25. העותרת טוען, כי הגיעה העת לעדכן את ההלכה הפסוקה בנוגע לזכות הטיעון בהליכי התקנת תקנות. וזאת, לכל הפחות בעניינים הנוגעים למגזר מובחן אשר מיוצג ע"י ארגון יציג או גוף שהוקם בחוק. בעניין זה תבקש העותרת להפנות למאמרו של פרופ' ב' ברכה "זכות הטיעון: גם בהליכי התקנת תקנות" מאזני משפט ו' 423 [2007]. במאמר זה, ולאחר סקירת המצב המשפטי מאז היתן בג"ץ **ברמן**, מסכם פרופ' ברכה את עמדתו בפרק "סוף דבר", כדלקמן (בעמ' 435-6):

"לדעתי, היה ראוי שהפסיקה תחיל עוד משכבר הימים את זכות הטיעון את זכות הטיעון גם על הליכי התקנת תקנות. החלה זו לא נעשתה. בשנים האחרונות חלו התפתחויות במשפט הציבורי שיש בהן כדי לחזק את ההיגיון שבהחלה כזו. 'המהפכה החוקתית', למשל, שהיא תולדה של חוקי היסוד בדבר זכויות האדם, אמורה לחזק את אופייה הדמוקרטי של המדינה. שיתוף הציבור בהליכי ההתקנה באמצעות הליך שימוע יכול גם הוא לחזק את אופייה הדמוקרטי של המדינה. לכן היה המתקן מייטיב לעשות לו היה מחוקק הוראת חוק בנידון. למרבה הצער הוא לא עשה כן וספק רב אם יעשה כן (בקרוּב). כידוע, הכללים של המשפט המנהלי נקבעים במידה רבה על ידי בית המשפט העליון. עד כה הוא לא חייב את הרשויות המתקינות לשתף את הציבור. אי חיוב זה הינו ההלכה,

ולמרבח הצער גם באחרונה אין חורגים ממנה. אמנם ראינו שאחדים מהשופטים מתחו עליה ביקורת, בפועל הם לא סטו ממנה. ציפייתי היא שביקורת נכונה זו תביא לידי שינוי ההלכה על ידי בית המשפט העליון, ושחובת השימוע, כלומר זכות הטיעון, תחול גם על ההתקנה – בכפוף כמובן לחריגים המתאימים – התקנה שתיקח חלק בחיזוק הדמוקרטיה".

26. גם פרופ' ד' ברק-ארז הביעה ביקורת נוקבת על החרגתה של זכות הטיעון מהליך התקנת התקנות. במאמרה, "האתגר הדמוקרטי של המשפט המנהלי" עיוני משפט כד, 369 (תשס"א) היא ציינה בעמ' 384-386:

"הדוגמה המרכזית ליישומה של התפיסה האישית של בית-המשפט ביחס לזכות הטיעון הינה אי-החלטה על הליכים של התקנת תקנות. כלומר, גם מי שצפוי להיפגע מתקנות החלות עליו במישרין אינו זכאי להתנגד להן (ומכיוון שכך, גם לא לדעת על-אודותיהן) עובר להשלמת ההליך של התקנתן. שלילה זו של זכות הטיעון בהליכים של התקנת תקנות היתה, מבחינות רבות, בבחינת 'הוספת חטא על פשע'.
... מאז ניתן פסק-דין של השופט שמגר בעניין הפניקס הישראלי, נותרה סוגיית השיתוף בהליך של התקנת התקנות ללא התפתחות פורמלית נוספת. השאלה שנותרה פתוחה היא: האם יאמץ גם המשפט המנהלי בישראל דפוסים מחייבים של שיתוף הציבור בהליכי חקיקת-המשנה? ללא שיתוף כזה, תישאר זירה עיקרית של חקיקה במדינת ישראל מעוקרת מדפוסי פעולה דמוקרטיים..."

27. לא זו אף זו. פרופ' יצחק זמיר סוקר בעמ' 1163-1165 לספרו "הסמכות המינהלית" (כרך ב') 2011, את החרגת חובת השימוע מהליכים של חקיקה מינהלית, ומעלה רעיון להחלת דרך ביניים, "שתחייב שימוע מסוג שונה שיותאם במיוחד לחקיקה מינהלית, וראוי למצוא דרך כזאת. כך למשל בעניינים מסוימים אפשר להסתפק בשימוע בכתב או בשימוע של נציגים, של ארגונים יציגים של ציבור מסוים או של הציבור הרחב".

ולאחר סקירת ההלכה הפסוקה אשר הודתה בטעמי ההסתייגות כבדי המשקל מן ההחרגה, אך הותירה את הלכת ברמן על כנה, ציין פרופ' זמיר: "כך עד כה, אך אפשר לצפות ויש לקוות לשינוי המצב".

28. ניצני שינוי בסוגיה זו, נראו בפסק דינו של בית המשפט הנכבד ב-ע"א 810/06 שיכון עובדים בע"מ נ' מנהל אגף המכס ומע"מ [2008], מפי כב' השופט פוגלמן:

"אשר למסגרת הנורמטיבית – ההלכה הינה כי אין הרשות חייבת לשמוע את היחיד בטרם תחקין תקנה בת פועל תחקיתי (ראו: בג"ץ 3/58 ברמן נ' שר-הפנים, פ"ד יב(2) 1493, 1509 (1958); בג"ץ 335/68 המועצה הישראלית לצרכנות נ' יו"ר ועדת החקירה לענין מתן שירותי גז, פ"ד כג(1) 324, 334 (1969); בג"ץ 542/76 קונסורטיום אינטרנשיונל בע"מ נ' מנכ"ל משרד התקשורת, פ"ד לא(3) 477, 486 (1977); בג"ץ 1661/05 המועצה האיזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל, פ"ד נט(2) 481, 720 – 724 (2005); רענן הר-זהב המשפט המינהלי הישראלי 292 – 293 (1996)). ממילא, אין חובה לקיים הליך של שיתוף או יידוע הציבור בהליכי התקנת תקנות וחקיקת משנה – ואף לא עוגנה זכות טיעון בהליכים מעין אלה (השוו: בג"ץ 8487/03 ארגון נכי צה"ל נ' שר הביטחון (פורסם בנבו), 13.12.06) פסקה 13 לפסק הדין (להלן: עניין ארגון נכי צה"ל); לביקורת על מצב הדברים האמור ראו: ברוך ברכה "לקראת פתיחות בהליכי התקנת תקנות?" ספר שמגר מאמרים חלק א 127 (2003); ברוך ברכה "זכות הטיעון: גם בהליכי התקנת תקנות?" מאזני משפט ו 423, 434, 436 (2007); דפנה ברק ארז "המשפט הציבורי של הפרטה: מודלים, נורמות ואתגרים" עיוני משפט ל(3) 461, 502 (2008); יואב דותן הנחיות מינהליות 476 (1996).

בצד האמור יש להדגיש, כי גם בהעדר חובה כללית של שימוע והתייעצות, על הרשות לשקול – במקרה המתאים – התייעצות עם גורמים נוגעים בדבר. עמד על כך היועץ המשפטי לממשלה בהנחייתו "חקיקת משנה: נוהל והנחיות" הנחיות היועץ המשפטי לממשלה 2.3100 (התשס"ד), בזו הלשון: "משרדי הממשלה נוהגים במקרים רבים לקיים

התייעצות, במהלך ההכנה של תקנות, עם גופים שיש להם עניין מיוחד בנושא התקנות, בין עניין ישיר של הגוף עצמו ובין עניין עקיף של הגוף, כמייצג ציבור העשוי להיות נפגע או מושפע בדרך אחרת מן התקנות. התייעצות כזאת, אף שאינה נדרשת על-ידי החוק ואף אינה נזכרת בחוק, אינה פסולה ... להיפך, התייעצות כזאת יש לה חשיבות מבחינות אחדות: (1) היא תואמת את העיקרון הדמוקרטי הדורש שיתוף הציבור בחקיקה; (2) היא עשויה להוסיף למשרד מידע ושיקולים שיש בהם כדי להשפיע על תוכן התקנות; (3) היא עשויה לעודד שיתוף פעולה מצד הגופים והאנשים אליהם מכוונות התקנות, בביצוע התקנות לאחר שהותקנו. לפיכך ראוי לקיים התייעצות כזאת במקרים בהם עשויות התקנות להשפיע באופן ניכר על המצב המשפטי או על עניין כלכלי או חברתי, של ציבור מסוים או גופים מסוימים" (שס, בפסקה 13.2; והשוו: רע"א 3577/93 הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ נ' מוריאו, פ"ד מח (4) 70, 86 (1994)). ואכן, התייעצות כאמור תביא לכך שבפני מחוקק המשנה (ובמקרה שלפנינו – שר האוצר) יעמדו כל השיקולים, הנתונים והמידע הרלבנטי (השוו: בג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לז(3) 29, 58 (1983) (להלן: עניין ברגר)); למותר לציין, בצד האמור, כי בעת קיום מהלך של התייעצות, על מחוקק המשנה לפעול בשוויון".

29. בעע"ס 2339/12 שוחט ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא [2013], קבע כב' השופט שהם:

"כאמור, חלה כיום מגמה, אשר התגברה ברבות השנים, ואשר במסגרתה הכיר בית-משפט זה בשיתוף הציבור בהליך המנהלי, גם בהיעדר חובה סטטוטורית (איל כנבנשתי וגיא שגיא "שיתוף הציבור בהליך המינהלי" ספר יצחק זמיר – על משפט, ממשל וחברה 119 (2005)). בהלכה הפסוקה נעשה שימוש בעקרון השיתוף כעקרון פרשני, וניתנה עדיפות לפרשנות המקדמת את ערך השיתוף בתחום דיני התכנון והבניה (ראו לעניין זה: פרשת אדס טבע ודין, בעמ' 691 לפסק-הדין; ברק-ארוז, בעמ' 295-296). נראה, כי במקרה שלפנינו, לא זו בלבד שהיתה מוטלת על הרשות חובה לפרסם את השינויים שבוצעו כנספח התנועה, מכוח החובה הסטטוטורית הקבועה בחוק, כפי שאף ציינה ועדת הערר בהחלטתה – אלא שחובת הפרסום במקרה דנן, נדרשה מכוח עקרונות יסוד של שקיפות, הגינות ושיתוף בהליכי התכנון, כפי שפורט לעיל. משהגעתי למסקנה, כי נפל פגם בתקינות ההליך המנהלי בענייננו, אבקש לבחון את נפקותו של הפגם כנסיבות העניין דנן".

30. יתרה מכך. ביום 19.1.14 פרסם משרד המשפטים, את תזכיר חוק סדרי מינהל (הסדרת עבודת הרשות

המינהלית וזכויות הפונה לרשות), התשע"ד-2014, ובו סעיף 48:

"סעיף 48 - פרסום של הצעת תקנות והצעת הנחיות מינהליות
סעיף 48 להצעה מהווה חידוש. בסעיף זה, מוצע לקבוע חובת פרסום מוקדם של הצעת תקנות או הצעת הנחיות מנהליות שיש בהן השפעה ממשית על הציבור טרם החלתן, למעט בהתקיים נסיבות מיוחדות המצדיקות את אי הפרסום. זאת, במטרה לשותף את הציבור בהליך החקיקה, לאפשר לכל אדם הזדמנות להציג עמדתו, וכן לאפשר לרשות לפעול על סמך נתונים מלאים. לבדוק ולנתח את משמעותם.

עד עתה לא נקבעה בחקיקה או בהלכה הפסוקה חובה לקיים הליך של שיתוף או יידוע הציבור בהליכי התקנת תקנות וחקיקת משנה, ואף לא עוגנה זכות טיעון בהליכים מעין אלה. אולם, על העדר הפרסום נמתחה ביקורת בספרות ובפסיקה. ההסדר המוצע מעגן עקרונות שנקבעו בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה 2.3100 לפיה ישנה חשיבות בפרסום מוקדם כאשר התקנות קובעות הסדר ראשוני ומקיף ויש בהן כדי להשפיע על ציבור ניכר. בסעיף קטן (א) מוצע לקבוע כי הצעת תקנות או הצעת הנחיות מנהליות שיש בהן השפעה ממשית על הציבור, תובא לידיעתו, בהתאם להוראות הסעיף. בסעיף קטן (ב) מוצע לקבוע שההצעה תפורסם באתר האינטרנט של הרשות המנהלית. המוסמכת בתוקף להתקין את התקנות או המבקשת לקבוע הנחיות מנהליות, לפי העניין, או תובא לידיעת הציבור בדרך יעילה אחרת שתקבע הרשות המנהלית.

בסעיף קטן (ג) מוצע לקבוע שההצעה תפורסם לתקופה של 14 ימים לפחות, לפני התקנת התקנות או קביעת ההנחיות המנהליות, לצורך קבלת הערות מהציבור ותכלול את האופן והמועד שבהם

רשאי כל אדם להגיש הערותיו. עוד מוצע כי הפרסום יכלול, ככל הניתן, את נוסח ההצעה ועיקרי טעמיה.

בסעיף קטן (ד) מוצע לקבוע שרשות מנהלית תהא רשאית להתקין תקנות או לקבוע הנחיות מנהליות שיש בהן השפעה ממשית על הציבור ללא פרסום ההצעה, אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת. מוצע לקבוע כי, בין יתר הנסיבות בהן רשאית רשות מנהלית שלא לפרסם את ההצעה, יהיו הנסיבות בהן ההנחיות או התקנות גם אינן טעונות פרסום לפי סעיפים 45 או 47. כך גם מוצע לקבוע כי רשות מנהלית רשאית שלא לפרסם הצעה כאמור כאשר קיים צורך דחוף בהתקנת התקנות או בקביעת ההנחיות המנהליות, ולא ניתן, לקצר את פרק הזמן לפרסום ההצעה ולקבלת הערות מהציבור.

בסעיף קטן (ה) מוצע לקבוע כי אי פרסום מוקדם לא יפגע בתוקפן של תקנות או הנחיות מנהליות.

31. בע"פ 3490/90 יקב הגליל יוסף גולד ובניו בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד מח (1) 11, קבע בית המשפט הנכבד

את הקביעות הבאות בעניין חשיבותה של ההתייעצות בהליכי התקנת תקנות (בעמ' 16):

"מטרתה של חובה זו כפולה. ראשית - וזו המטרה העיקרית - לשתף את הציבור במלאכת ההתקנה ולאפשר לגורמים מעוניינים להביע עמדתם ולהשפיע על שיקול הדעת של מתקין התקנות. בנוסף, המטרה היא לאפשר למתקין התקנות לקבל תמונה רחבה וכוללת מהגורמים אשר סביר כי להם המידע הרב והמפורט ביותר בנושא התקנות. מכאן חשיבותה הרבה של חובת ההתייעצות בהבטחת חקיקה הוגנת, צודקת ויעילה.

חובה זו דומה במהותה לחובה להעניק זכות שימוע למי שעלול להיפגע מפעולות מינהליות. מטרת שתי החובות הללו היא לאפשר למי שעלול להיפגע ממעשה הרשות המינהלית לומר את דברו בטרם תפעל הרשות. כאשר פעולת הרשות הינה התקנת תקנות, לא נדרש - ולא ניתן - לאפשר לכל מי שעלול להיפגע מן התקנה להשמיע את דברו. משום כך, מסתפקים בקביעת חובת התייעצות עם גורמים ספורים, בדרך כלל עם גופים המייצגים חלקים מהציבור שיש להם נגיעה מיוחדת לנושא הנדון... חובת התייעצות מקובלת בשיטות משפט רבות. בארצות-הברית ובאנגליה קיימים חוקים ספציפיים, שבהם נקבעת חובה זו."

32. העותרת טוענת אפוא, כי הגיעה העת לעדכן את ההלכה הפסוקה בנוגע לזכות הטיעון בהליכי התקנת

תקנות. וזאת, לכל הפחות בעניינים הנוגעים למגזר מובחן אשר מיוצג ע"י ארגון יציג או גוף שהוקם בחוק.

בעניין זה תפנה העותרת לפסק דינו של בית המשפט הנכבד בבג"ץ 8850/02, 9884/02 ע"ד פסטינגר ואח',

לשכת עורכי הדין נ' שר המשפטים, פ"ד נח(2) 696, אשר הכיר בחשיבות ההתייעצות עמה, לקראת מהלך

רב משמעות של שר המשפטים (משמרת שניה בבתי המשפט; שר המשפטים היה אז מאיר שטרית):

"אך עם זאת מקובלות עלינו טענות העותרים כי מעיקרה היה ראוי למשיבים להיוועץ בלשכת עורכי הדין בטרם הפעילו את המשמרת השנייה, וכן כי היה עליהם לערוך תיקון בנוהל הקיים ולפרסמו, ובו יימסר לציבור מידע על אודות שעות שמיעת המשפטים אחר הצהריים ועל סוגי התיקים שייקבעו לדיון במסגרת המשמרת השנייה. בהקשר זה ראוי להוסיף: אמנם, לא חלה על המשיבים חובה חוקית מפורשת להיוועץ בלשכת עורכי הדין כתנאי להחלטתם להנהיג משמרת שנייה, אך קיום היוועצות "רצונית" מוקדמת בנוגעים בדבר היא אמצעי חשוב ומקובל לגיבוש החלטה מינהלית ראויה הנסמכת על תשתית עובדתית בדוקה... החובה להיוועץ בלשכת עורכי-הדין קודם לקבלת ההחלטה נושא ענייננו נבעה בראש ובראשונה מן השינוי המשמעותי שהנהגת המשמרת השנייה הכניסה בסדרי עבודתו של בית-המשפט, וכן מן התפקיד המיוחד שעורכי-הדין ממלאים בהליכים המתנהלים לפני בית-המשפט. כן הגנו סבורים כי היה זה מן המידה להציע ללשכת עורכי-הדין לשגר את נציגיה לוועדת המעקב שמונתה לעקוב אחר לקחי הניסוי. על כך, כזכור, הערנו במהלך הדיון לפנינו, ובקבלו את המלצתנו בנושא זה נקט שר המשפטים מהלך ראוי."

(ג) הימנעות מוחלטת מהתייעצות עם העותרת או שמיעתה - מן הפן של דרך קבלת החלטה

המינהלית

33. כפי שהבהיר כב' השופט פוגלמן בעניין שיכון עובדים שלעיל, תוך הסתמכות על בג"ץ 297/82:

"ואכן, התייעצות כאמור תביא לכך שבפני מחוקק המשנה (ובמקרה שלפנינו – שר האוצר) יעמדו כל השיקולים, הנתונים והמידע הרלבנטי"

34. במסגרת בג"ץ 297/82 ברגר ואח' נ' שר הפנים, פ"ד לז(3) 29, ייחד מ"מ הנשיא (כתוארו דאז) שמגר דברים לדרך הראויה שבה יש לקבל החלטה מינהלית:

"ההחלטה חייבת להיות בכל מקרה תוצאה של בדיקה עניינית, הוגנת ושיטתית, ואם מתחייבים לאור אופיו של עניין או לאור נימוקיה של הבקשה בדיקה, עיון ומחשבה חוזרים, אין לדחות את הפנייה החדשה במחי יד ובלי עיון הולם, תוך הסתמכות בלעדית על העובדה, כי לבעל הסמכות הוענק שיקול הדעת להחליט בעניין, או תוך דבקות בהחלטתה משכבר הימים, אשר ייתכן שהיא טעונה בחינה מחדש".

35. לימים, פותחה ושוכללה הלכת ברגר, וכך אנו מוצאים בפסיקה החדשה של בית המשפט הנכבד (מתוך: רע"א 8000/07 היועץ המשפטי לממשלה נ' פלוני [2012]):

"בבסיסה של כל החלטה מנהלית צריכה להתקיים תשתית של נתונים עובדתיים שנאספו ועובדו כהלכה (בג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לז(3) 29, 49 (1983) (להלן: עניין ברגר)). העדרה של תשתית עובדתית מספקת לביסוס ההחלטה המנהלית עלולה להביא לפסילתה של ההחלטה (ראו, למשל: בג"ץ 802/89 נסמאן נ' מפקד כוחות צה"ל בחבל עזה, פ"ד מד(2) 601, 605 (1990)). הליך גיבושה של התשתית הראייתית העומדת בבסיס ההחלטה המנהלית צריך שיעמוד בארבעה מבחנים, כפי שאלו פורטו ב-בג"ץ 987/94 יורונט קרוי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת, פ"ד מח(5) 412, 423-425 (1994) (להלן: עניין יורונט):

(א) איסוף הנתונים. הרשות המנהלית צריכה לאסוף את הנתונים הנדרשים לקבלת ההחלטה. לצורך זה עליה לפעול באופן סביר, לפי מהות הסמכות, מיהות הרשות ונסיבות המקרה....

(ב) השייכות לעניין. באיסוף הנתונים חייבת הרשות המנהלית להבדיל בין נתונים השייכים לעניין לבין נתונים שאינם שייכים לעניין. הנתונים השייכים לעניין הם, ורק הם, השיקולים הענייניים שאותם רשאית הרשות לקחת בחשבון לצורך קביעת העובדות וקבלת ההחלטה....

(ג) אמינות הנתונים. לא כל נתון השייך לעניין ראוי לבוא בחשבון שיקוליה של הרשות המנהלית. כדי שהרשות תוכל להתבסס על נתון, צריך שהנתון יעמוד במבחן הראייה המנהלית. זהו מבחן גמיש. הוא מאפשר לרשות המנהלית לקחת בחשבון גם ראיות שאינן קבילות בבית-משפט, כגון עדות שמיעה. עם זאת, לא כל שמועה פורחת די בה כבסיס להשתית עליו ממצא... זהו, אם כן, מבחן של סבירות: הרשות המנהלית רשאית לסמוך רק על נתונים הנוגעים לעניין שאדם סביר (ואולי יותר נכון לומר: רשות סבירה) היה סומך עליהם לצורך קבלת ההחלטה בעניין העומד על הפרק....

(ד) ראיות מהותיות. הנתונים הנוגעים לעניין, שהם גם נתונים העומדים במבחן הראייה המנהלית, הם התשתית לקבלת ההחלטה. על-פי ההלכה, התשתית צריכה להיות מוצקה במידה מספקת כדי לתמוך בהחלטה. מהי מידה מספקת לצורך זה? המבחן, גם כאן, הוא מבחן של סבירות. הווי אומר, תשתית העובדות צריכה להיות כזאת, שרשות סבירה הייתה מסתמכת עליה לצורך קבלת ההחלטה הנדונה....

כאשר ההחלטה המנהלית עלולה לפגוע בזכויות אדם, מקבלים המבחנים השלישי (מבחן אמינות הנתונים) והרביעי (מבחן הראיות המהותיות) גוון נוקשה יותר, ועל הרשות המנהלית להציג תשתית ראייתית מוצקה ומשכנעת יותר. כך נקבע בעניין יורונט כי: 'מידת הסבירות מחייבת כי המשקל של הנתונים שלפני הרשות יהיה כבד יותר ככל שההחלטה המנהלית מורכבת יותר או פגיעתה קשה יותר. פגיעה קשה במיוחד בזכות יסוד צריכה להתבסס על נתונים מהימנים ומשכנעים במיוחד' (שם, בעמ' 425, ההדגשה שלי – ח"פ).

ראו גם: ע"ב 2/84 ניימן נ' יו"ר ועדת הבחירות המרכזית לכנסת האחת-עשרה, פ"ד לט(2) 225, 250 (1985); בג"ץ 3379/03 מוסטקי נ' פרקליטות המדינה, פ"ד נח(3) 865, 899 (2004). עיינו עוד: דפנה ברק ארז, משפט מינהלי, כרך א' 447-449 (2010).

36. אשר על כן, מפסיקת כבי השופט פוגלמן בעניין שיכון עובדים עולה, כי על מנת שבפני שר הבינוי יעמדו "כל השיקולים, הנתונים והמידע הרלבנטי", היה עליו לקיים התייעצות מוקדמת עם העותרת או לשמוע אותה בדרך ראויה ומכובדת. ההיפך הגמור מהטחת טיוטת התקנות כ-18 שעות לפני הדיון היחיד והמכריע בוועדת הכלכלה, בנוגע לאישורן הסופי. זאת במיוחד, משעה שמדובר בתקנות אשר לא רק "עלולות" לפגוע בזכות היסוד של עורכי הדין לחופש עיסוק במובנו המובהק, אלא בנסיבות קיצוניות בהן מובטחת פגיעה אנושה וכואבת בזכות יסוד זו.

(ד) העדר קיום התייעצות עם שרי האוצר והמשפטים; ולחלופין, דרישה למסור מידע ומסמכים

אשר יוכיחו את קיום חובת ההתייעצות

37. בשורות שלעיל, קבלה העותרת על ההתעלמות הגורפת ממנה ועל המשמעויות המשפטיות שנובעות מהתעלמות זו. יחד עם זאת, ענן גדול של חוסר ודאות מרתף מעל הדרך והאופן שבה קיים שר הבינוי (אם בכלל) את חובת ההתייעצות הסטטוטורית עם שרי המשפטים והאוצר, בהתאם לסעיף 6(ב)ג(1) לתיקון 7. 38. בעניין זה, תפנה העותרת להנחיות היועץ המשפטי לממשלה מס' 2.3100 (60.012) – "חקיקת משנה: נוהל והנחיות", אשר קובעות כי -

"ההתייעצות תיעשה בשלב ובאופן שיאפשר לגוף המייעץ להעיר הערותיו בעניין התקנות, ובמידת הצורך גם לקיים דיון עם המשרד המכין את התקנות, לפני שהמשרד יגבש את עמדתו בעניין זה".

39. כן מפנה העותרת לדבריו של כבי השופט מ' חשין בבג"ץ 5933/98 פורום היוצרים הדוקומנטריים נ' נשיא המדינה, פ"ד נד(3) 496, בכל הנוגע למאפיינים של קיום חובת ההתייעצות: "ההתייעצות חייבת שתהא התייעצות-של-אמת, התייעצות של אדם המבקש באמת ובתמים לשמוע לעצתו של הזולת כדי שיידע מה דרך ילך בה; ההתייעצות חייבת שתהא התייעצות ממשית, התייעצות בלב פתוח ובנפש חפצה, התייעצות ברצון טוב ובנפש קולטת; במלה אחת: התייעצות, פשוטה כמשמעה, חייבת שתהא התייעצות בתום-לב". 40. עוד מפנה העותרת לדבריו של ח"כ מאיר שטרית במסגרת נספח 6 לעתירה (פרוטוקול ועדת הכלכלה מיום 17.2.14, אשר קדם לאישורו הסופי של תיקון 7 במליאת הכנסת). בעמ' 27 לפרוטוקול זה אנו מוצאים את דבריו החריפים של ח"כ שטרית בנוגע לדילמה שעלתה בקשר עם חובת ההתייעצות:

מאיר שטרית:

נציג האוצר, אני מכיר את הפרוצדורה מאחר והייתי בכל המשרדים הללו ואני יודע מה זה הסכמה. פונים לשר בהסכמה, הפקידות מחזיקה את הדף באיזשהו חור. עד שהוא מגיע לשר יכולים לעבור חודשים אם השר לא ער לזה. אני מכיר מקרים שההסכמה לא התקבלה לא בגלל הרצון הרע של השר אלא בגלל שזה לא מגיע אליו בכלל, אז למה לך? התייעצות היא יותר קצרה. אתה שולח לו מכתב ואם הוא לא עונה תוך זמן זה מקובל. אז אני מציע לך. אתה זוג צעיר, לא? אני מציע לך, לך על ההתייעצות, לא על הסכמה. זה fair enough. דבר נוסף, על-פי חוות דעת משפטית התייעצות זה בעצם הסכמה.

41. שר הבינוי כתב במכתבו מיום 3.12.14 (נספח 10 לעתירה זו), כי נוסח התקנות מועבר לוועדת הכלכלה "לאחר קיום התייעצות עם שר האוצר ושרת המשפטים".

- ביום 9.12.14 פנתה העותרת במכתב דחוף לשר הבינוי, על מנת לברר את מלוא המידע הרלוונטי לקיום הליך ההתייעצות, במיוחד נוכח דבריו של יוזם תיקון 7 והרוח החיה מאחוריו, אשר המליץ קבל עם ועדה

"ללכת" על מסלול ההתייעצות (במובחן ממסלול ההסכמה).

מכתב ב"כ העותרת לשר הבינוי, מיום 9.12.14, מצ"ב כנספח 12 לעתירה.

42. ביום 11.12.14 המציאה עובדת מלשכת שר הבינוי לח"מ, שני מכתבים:

42.1. מכתב של שר האוצר מיום 26.10.14, שבו נכתב קצרות: "בהתאם לסמכותי לפי סעיף 6(ב) לחוק

המכר(דירות), התשל"ג-1973, ובהמשך למכתבך מיום 15 בספטמבר 2014 אליו צורף נוסח התקנות

אותם אתה מבקש לאשר בוועדת הכלכלה, אני מאשר כי נוסח טיוטת התקנות מקובל עליי".

42.2. מכתב של שרת המשפטים מיום 27.11.14, שבו נכתב קצרות: "בהתאם לסעיף 6(ג) לחוק המכר

(דירות), תשל"ג-1973, הריני מאשרת כי קוימה עמי חובת ההתייעצות לגבי התקנות שבנדון. נוסח

התקנות המצורף מקובל עליי".

מכתב שר האוצר מיום 26.10.14, מצ"ב כנספח 13 לעתירה.

מכתב שרת המשפטים מיום 27.11.14, מצ"ב כנספח 14 לעתירה.

43. בו ביום 11.12.14 שיגר הח"מ מכתב ללשכת שר הבינוי, שבו נכתב:

"מעיון במכתבו של שר האוצר, עולה כי שר הבינוי העביר לו מכתב מיום 15/9/14 אליו צורף נוסח התקנות.

נבקש לקבל העתק מלא של מכתב זה.

מעיון במכתבה של שרת המשפטים, עולה כי היא מאשרת שקוימה עמה חובת ההתייעצות לגבי התקנות. נבקש

לקבל כל מסמך או מידע המלמד על כך, מעבר למכתבה זה.

למען הסדר הטוב, נבקש לקבל את העתק המכתב או המכתבים שנשלחו לשרת המשפטים, במקביל למשלוח

לשר האוצר.

נודה לקבלת המידע והאסמכתאות, עד ליום 14/12/14".

מייל ב"כ העותרת ללשכת שר הבינוי, מיום 11.12.14, מצ"ב כנספח 15 לעתירה.

44. ביום 14.12.14 המציאה עובדת מלשכת שר הבינוי את מכתבו של שר הבינוי לשרי האוצר והמשפטים, מיום

15.9.14. המכתב מיום 15.9.14 דומה מאוד למכתב שר הבינוי מיום 3.12.14, וגם נוסח התקנות כמעט זהה,

מלבד הוספה והבהרה בנוגע לעדכון הסך של "הסכום המרבי" (בהתאם למדד המחירים לצרכן). כך למשל,

נותרה על כנה ההחרגה של "דירות היוקרה" וכן הסכום המדויק ממנו תחול ההחרגה (4,642,750 ₪).

מכתב שר הבינוי מיום 15.9.14, מצ"ב כנספח 16 לעתירה.

45. למרבה הצער, מן האמור במכתבי השרים עולה, כי לא קוימה עימם אפילו התייעצות בעל פה, אלא נשלחה

טיוטת התקנות (לא ברור אם בנוסחן מיום 3.12.14) והשרים השיבו לאקונית כי הנוסח שהועבר אליהם

"מקובל". בכל הכבוד, מכתבי השרים אינם מקיימים את חובת ההתייעצות. בפסק הדין שניתן ברע"פ

6034/99 לימור כהן נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פ"ד נד(1) 438, נדונה חובת

ההתייעצות הרלוונטית להוצאת צו הריסה מנהלי, ונקבע:

"חובת התייעצות נדרשת על ידי חוקים שונים בהקשרים שונים. בהתאם לכך היא עשויה

להשתנות מחוק לחוק ומהקשר להקשר. המכנה המשותף של חובת ההתייעצות בכל הקשר הוא,

שהרשות המוסמכת, עליה מוטלת חובת ההתייעצות, חייבת לפנות אל הגוף המייעץ בעניין מסויים,

אותו יש להבהיר כראוי, לתת לגוף המייעץ הזדמנות נאותה לשקול את העניין ולתוות את דעתו, ואז

חייבת הרשות המוסמכת לתת משקל ראוי לאותה חוות דעת. מעבר לכך עשויות להתעורר שאלות

שונות, כמו השאלות שהמערערים מעלים בערעור זה: האם חובה היא לקיים התייעצות בעל-פה או

שלא די בחוות דעת בכתב; באיזה שלב של ההליך תקויים התייעצות; האם צריך לקיים דיון בין

הרשות המוסמכת לבין הגוף המייעץ?

התשובה לשאלות אלה, ולשאלות נוספות, מותנית בהקשר החוקי ובנסיבות המקרה, ולא פעם היא

מסורה לשיקול הרעת, אם של הרשות המוסמכת ואם של הגוף המייעץ. המהות של ההתייעצות היא

החשובה; הצורה של ההתייעצות חשובה פחות. השוו ע"פ 22/89 עובה נ' מדינת ישראל, פ"ד

מג(592) 2. ראו גם רע"פ 2179/92 אבו רמילה נ' ראש עיריית ירושלים (לא פורסם) [פורסם בנבו].

אכן, גם בהתייעצות הנדרשת לפי סעיף-קטן 238א(ב), יתכן הבדל בין מקרה למקרה. במקרה פשוט,

אם היועץ המשפטי סבור כי אין בעיה משפטית ואין מניעה משפטית להוצאת צו הריסה, די שיאמר זאת בכתב, בקיצור ובפשטות, בהסתמך על התצהיר החתום בידי המהנדס, אף לפני שהתצהיר מוגש ליושב ראש הוועדה המקומית. לעומת זאת, במקרה מורכב ובעייתי, יתכן שיהיה צורך, לפי בקשת היועץ המשפטי או לפי בקשת יושב ראש הוועדה המקומית, לקיים התייעצות מורכבת יותר.”

46. בכל הכבוד, הנסיבות דנן הינן מורכבות והעניין בכללותו הינו בעייתי, לא רק נוכח הפגיעה הבוטה בזכות היסוד לחופש העיסוק, אלא גם משום שבעת פניית שר הבינוי לשרי האוצר והמשפטים (15.9.14), העתירה דנן הייתה תלויה ועומדת (מיום 25.6.14), ולא ברור אם השרים הנכבדים היו מודעים לכך בעת שמסרו את הסכמתם הלאקונית לטיוטת התקנות.

47. כן תטען העותרת, כי בנסיבות העניין לא קויימה התייעצות כהלכתה, ובהתאם לדרישות ההלכה הפסוקה. ראו למשל, בג"ץ 1869/95 חברה להובלת דלק בע"מ נ' שר התחבורה, פ"ד מט(5) 559:

“לפי ההלכה הפסוקה יש לראות בחובה להתייעץ אחד מן התנאים להפעלת הסמכות של הרשות, כך שאם לא התמלאה, ניתן לראות את המעשה המינהלי כאילו נעשה תוך חריגה מסמכות. ראשיתה של הלכה זו בבג"צ 384/66 פוקסמן נ' המפקח על התעבורה, בעמ' 225, מפי כבוד השופט הלוי: 'החובה המוטלת על-ידי המחוקק על רשות מינהלית להתייעץ עם גוף מסויים לפני הפעלת סמכותה מהווה סייג חשוב לסמכותה החוקית, ובית-המשפט אף יבטל תחיקת-משנה משום חריגה מסמכות, אם מחוקק המשנה לא קיים את חובת התייעצות הקודמת המוטלת עליו על-פי חוק חרות...'. עיין גם בדברי כבוד השופט כץ בע"פ 3490/90 יקב הגליל יוסף גולד ובניו בע"מ נ' מדינת ישראל בעמ' 16. לכך ראוי להוסיף כי:

‘...חשוב לא פחות מעצם קיומה של התייעצות הוא קיומה כהלכתה; ובתחום זה של ממשות התהליך יותר מבעצם קיומו טמונות, כמדומה, הבעיות השכיחות של יישום החובה. הווה אומר: אין די בהתייעצות המקומית, מצוות אנשים מלומדה, רק לשם יציאת החובה ה'פורמלית' של החוק המחייב את קיומה. 'התייעצות' שהיא בבחינת קליפה ריקה מתוכן איננה מוציאה את הרשות המחויבת קיומה ידי חובתה”.

48. סעיף 6(ב)(1) לתיקון 7, מחייב התייעצות עם השרים בקשר לגובה ההוצאות המשפטיות. מן המכתבים הנ"ל של שרי המשפטים והאוצר עולה, כי לשרים אלה הועבר נוסח מוכן והם אך התבקשו לאשרו. כך לא מקיימים התייעצות "כהלכתה", הן מצד שר הבינוי והן מצד שרי המשפטים והאוצר. העותרת מצויה בתחושה קשה כי שרי האוצר והמשפטים רק אמרו "הן" לטיוטת שר הבינוי, וזה האחרון הסתפק במשלוח הטיוטה ובקבלת התייחסות לאקונית בכתב.

49. בנוסף, ממכתבי השרים עולה כי כבר ביום 15.9.14 היה בנמצא "נוסח התקנות". מה מנע אפוא משר הבינוי להעבירן גם לעיון העותרת? מדוע נאלצה העותרת להיות מופתעת 18 שעות לפני מועד הישיבה המכריעה בכנסת???

(ה) אישור נוסח התקנות ערב פיזור של הכנסת

50. בנסיבות העניין, ישיבת ועדת הכלכלה התקיימה יממה אחת לאחר שהכנסת הצביעה בקריאה ראשונה על פיזור הקרב, כאשר הלכה למעשה ביום 8.12.14 השלימה הכנסת את הקריאה השניה והשלישית לפיזור והתפזרה רשמית לקראת הבחירות הצפויות ביום 17.3.15.

51. נסיבות דוחקות אלה מגבירות את התחושה כי בנסיבות העניין התבצע מחטף פרלמנטרי, כאשר שיגור טיוטת התקנות התבצע בו ביום שהכנסת הצביעה בקריאה ראשונה על החוק לפיזור הכנסת, והדיון נקבע למחרת היום.

(ו) אישור נוסח התקנות בדיון שבו נטל חלק ח"כ אחד בלבד

52. סעיף 113(א) לתקנון הכנסת קובע: "ועדה תדון ותחליט בכל מספר חברים, אם אין בחוק או בתקנון זה הוראה אחרת לעניין זה, ובלבד שכל חברי הוועדה הזמנו".
53. אף שתקנון הכנסת מאפשר לנהל ישיבה של ועדת הכלכלה במעמד של ח"כ אחד ויחיד, וגם לקבל החלטה מחייבת בעניין המובא לפתחה ב"הצבעה" של אותו ח"כ אחד ויחיד, הרי שבנסיבות העניין יישום התקנון צורם במיוחד. ח"כ מאיר שטרית אמנם שמע טכנית את נציגי העותרת וכן את היועצת המשפטית לוועדת הכלכלה ואת נציג היועץ המשפטי במשרד הבינוי, אך בסופו של דבר הוא החליט (ברוב של אחד כנגד אפס!) לאשר את טיוטת התקנות.
54. העותרת תטען, כי הסעיף התקנוני המאפשר לוועדת הכלכלה לקיים דיון מכריע באישור של תקנות, במעמד של ח"כ אחד ויחיד, הינו כשל חוקתי מן המדרגה הראשונה. לא יעלה על הדעת כי גורלם של אלפי עורכי דין, יוכרע ללא דיון מהותי וללא ליבון מינימאלי של הסוגיות הנובעות מנוסח התקנות, אלא רק על בסיס קולו האחד והיחיד של ח"כ אשר הופיע לבדו לישיבה מכרעת זו של ועדת הכלכלה.
- לא פחות חמור מכך: גם ציבור רוכשי הדירות ייפגע קשות. שכן, לפי מיטב ידיעת העותרת ונציגיה, הקבלנים מתכוונים לגלם את שכר הטרחה שהם משלמים לעורכי הדין במסגרת מחיר הדירה, ועל כן מחיר הדירה יעלה. אמנם הסך הכולל יישאר זהה, אך מכיוון שמחיר הדירה יעלה, הרוכש ישלם יותר מס רכישה. נכון למצב הנוכחי, התשלום ה"ריאלי" הנפרד לעורך הדין, הוזיל את מחיר הדירה והפחית את שיעור מס הרכישה.
55. בית המשפט הנכבד איננו יכול לתת את ידו למהלך חקיקה כה דורסני, מהיר ודחוס בזמן, המתאשר "מהיום למחר" (כך ממש!) בהובלתו של ח"כ אחד ויחיד, שבעבר דחף כמעט לבדו את הצעת החוק שלימים גובשה לתיקון 7, תוך שהוא הפליא טיעונו בפני חברי ועדת הכלכלה (לא כחבר ועדה זו), ואילו היום הוא החליף "כובע" ועבר לשמש כיו"ר זמני של ועדת הכלכלה.
56. במצב דברים קיצוני זה, פנתה העותרת ביום 9.12.14 במכתב דחוף למנהלת ועדת הכלכלה בכנסת (עם העתק לבי"כ המשיבה דנן), על מנת לקבל את מלוא המסמכים והמידע בדבר זימון כלל חברי ועדת הכלכלה לישיבה ביום 4.12.14 שעה 12:00.
- מכתב בי"כ העותרת למנהלת ועדת הכלכלה, מיום 9.12.14, מצ"ב **כנסת 17** לעתירה.
57. ביום 15.12.14 השיבה היועצת המשפטית לוועדת הכלכלה לח"מ. במכתבה, היא צירפה עותק מההזמנה שהופצה לכלל חברי ועדת הכלכלה **בדוא"ל**, ביום 3.12.14 (יממה, ואולי פחות, טרם הדיון). כן הבהירה, כי נוסח התקנות פורסם ביום 3.12.14 באתר הוועדה, "הכל כמקובל בוועדה". כן היא מציינת, כי מזכירות ועדת הכלכלה טלפנה "בערב היום שקדם לישיבה (3.12.14) לסמנכ"ל העותרת, על מנת להזמין את נציגי העותרת לשכה.
- מכתב תשובה של היועצת המשפטית לוועדת הכלכלה, מיום 15.12.14, מצ"ב **כנסת 18** לעתירה.
58. למרבה הצער, אין במכתב התשובה הוכחה חותכת כי כלל חברי ועדת הכלכלה זומנו לישיבה באמצעות הדוא"ל. לא נאמר כלל כי היה (כמקובל בנסיבות כה קיצוניות מעין אלה) גם זימון טלפוני, ולו לשם מטרת וידוא קבלת דבר הדואר האלקטרוני. מכל מקום, לא נאמר באיזו שעה בוצעה ההזמנה בדוא"ל. בפנינו הודאה פשוטה כי הדיון אכן נקבע מהיום למחר. מאלף להפנות לעמוד השלישי למכתב התשובה, ממנו עולה כי על המוזמנים החיצוניים לוועדת הכלכלה להעביר אישור השתתפות בישיבת הוועדה "יומיים לפני הישיבה, לכל המאוחר", ואם בכוונתם להציג מסמכים אזי יש להעבירם למזכירות הוועדה "לא יאוחר מ-3 ימי עבודה קודם למועד הדיון המתוכנן". ללמדך על הנוהל הסביר והרגיל, לעומת נוהל האינסטנט הקיצוני שהוחל בנסיבות דנן.

59. כן עולה ממכתבה של היועצת המשפטית לוועדת הכלכלה, כי לדיון זומנו, מהיום למחר, גם נציגי הקבלנים וארגוני הצרכנים. אך אלה לא הגיעו לדיון, וטעמים עימם.

ז) פסלות אישית של ח"כ שטרית בנסיבות העניין

60. כפי שכבר הודגש לעיל, העובדה הפשוטה כי הדיון בוועדת הכלכלה התנהל בפני ח"כ אחד ויחיד, הוא ח"כ מאיר שטרית, זועקת עד השמיים מחוסר הגינות אלמנטארי. הבהרנו, כי תיקון 7 הינו יוזמה אישית של ח"כ שטרית, והדברים בולטים היטב למקרא הפרוטוקולים של ועדת הכלכלה, אשר צורפו כנספחים 1, 3 ו-6 לעתירה.

61. נספח 6 לעתירה הינו פרוטוקול ועדת הכלכלה מיום 17.2.14, אשר קדם לאישורו הסופי של תיקון 7 במליאת הכנסת. בעמ' 3 לפרוטוקול זה אנו מוצאים את דבריו החריפים של ח"כ שטרית כלפי העותרת:

מאיר שטרית:

אדוני היושב-ראש, אני מוכרח להגיד שהניסיונות של לשכת עורכי הדין לנסות לבטל את החוק הזה בעיני עברו כל גבול של טעם טוב, ואני מתנגד להם. אני מבקש ממך לקרוא את החוק as is ולהצביע עליו היום. אני לא רן איתם יותר, לא מגיע איתם לשום הסכמות. נראה לי שבניסיונות שלהם הם דואגים רק לאינטרס אחד, לאינטרס של עורכי הדין. אני מתנגד לכל מה שהם הציגו בעניין הזה, אני מתנגד לכל ההצעות שלהם. יש להם הצעות לבטל את סעיף 5 - שיעשו, אני לא מפריע להם. אני מבקש להעביר את החוק היום לקריאה שנייה ושלישית ושהם יעשו כל פעולה שנראית להם לנכון מבחינת משך חקיקה. כל הצעתם בעניין הזה נועדה לטרפד את החוק הזה. אני מתנגד לה בכל תוקף. אני מבקש היום לקרוא את החוק ולהצביע עליו.

62. כאן ישאל השואל, איך יכול ח"כ שטרית, לנהל לבדו את ישיבת ועדת הכלכלה ביום 4.12.14, ולהכריע לבדו את גורלם של מאות אלפי עורכי דין, אם בראשית שנת 2014 הוא כבר הביע דעה שלילית ונחרצת בנוגע למניעה של העותרת ולניסיונותיה להשמיע את קולה בעניין החוק?

63. ראוי להפנות למושכלות ראשוניים בנוגע לחובות החלות על ח"כ, בהתאם להלכה הפסוקה, כפי שסוכמו בבג"ץ 971/99 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' ועדת הכנסת ואח', פ"ד נו(6) 117 [2002]:

"פירוש הדברים פירוש אחד ויחיד הוא: נבחר הציבור מחזיק בסמכות ובשררה, ואולם אלה לא ניתנו בידינו אלא לטובת הכלל; לטובת הכלל ולא לטובתו-שלו. מסקנה נדרשת מכאן היא, שלעת שהוא מפעיל סמכות אשר ניתנה בידו, חייב הוא נבחר הציבור לשוות נגד עיניו את אינטרס הכלל ולא את רווחתו-שלו; עליו לעשות למען הכלל ולא למען עצמו. חובת-אמון זו חלה על כל נבחר הציבור. היא חלה, למותר לומר, על חברי הכנסת אף-הם. השוו: בג"ץ 5364/94 ולנר נ' יושב ראש מפלגת העבודה, פ"ד מט(1) 758, 807; בג"ץ 1601/90 שליט נ' פרס, פ"ד מד(3) 353, 364-365; בג"ץ 1523/90 לוי נ' ראש ממשלת ישראל, פ"ד מד(2) 213; סוזי נבות, "חבר הכנסת כיצאמן הציבור", משפטים לא(2) 433. פירוש הדברים לענייננו הוא, שאל-לו לחבר הכנסת לעשות את חברותו בכנסת קרדום לחפור בו...

... ההלכה האוסרת ניגוד עניינים מושרשת עמוק בשיטת המשפט בישראל והיא מכללי הצדק הטבעי שלא נוכל בלעדיהם. ההלכה הוכרזה כעקרון-יסוד "המצוי בהיכלם של עקרונות היסוד של השיטה" (בג"ץ 595/89 שמעון נ' הממונה על מחוז הדרום במשרד הפנים פ"ד מד(1) 409, 413), וכהלכה שהיא "מן הראשונות במלכות בתורת המינהל הציבורי בישראל" (בג"ץ 6499/99 המפד"ל נ' הרב שלמה בן עזרא, פ"ד נג(5) 606, 618). נטעה במשפטנו השופט ברק בבג"ץ 531/79 סיעת "הליכוד" בעיריית פתח תקוה נ' מועצת עיריית פתח תקוה, פ"ד לד(2) 566, ומאז אין חיינו חיים בלעדיה. דומה שאין צורך כי נאריך בפרטי ההלכה והרי כל קטן נושא אותה עימו בציקלון שעל שכב. עיקר בהלכה הוא, כידוע, שאסור הוא איש הציבור המחזיק בשררה ובשילטון להיקלע למצב של ניגוד עניינים: ניגוד עניינים בין עניין ציבורי שהופקד בידו לבין עניין אחר: עניין אישי או עניין שיש לו בתוקף תפקיד ציבורי אחר שהוא מחזיק בו. האינטרס האישי או האינטרס הציבורי האחר יכולים שיערפלו את מחשבתו הנקיה של איש הציבור - מחשבה האמורה

ההטביע עצמה אך באינטרס שהוא מופקד על קידומו - יִסְטוּ אותו מדרך הישר וירחיקו את ליבו מן העיקר שהוא חייב בו. אם בהשפעות חיצוניות יעשה, ייפגם אמון הציבור בו, ועל-כן אסור הוא איש הציבור להימצא במצב שבו יילכד בצבת של ניגוד אינטרסים...

העיקרון האוסר על איש הציבור להימצא במצב של ניגוד עניינים הוליד בנות ובנים לא-מעט, ולענייננו עתה נזכיר שהלכה היא - כך נקבע, ולא אחת - כי עיקרון זה אינו מגביל עצמו אך לעובדי מינהל. מחיל הוא עצמו גם על נבחר ציבור. וכפי שנאמר בפרשת סיעת "הליכוד" (שם, 579):

'עצם העובדה כי ענין לנו בגוף פוליטי נבחר אין בה כדי לשלול את תחולתם של הכללים בדבר ניגוד עניינים. כל משרתי הציבור חייבים להימנע מניגוד עניינים, ודבר זה חל במיוחד על נבחר הציבור, החשופים לעין הציבור והחייבים לשמש דוגמא לציבור'...

האיסור על הימצאות במצב של ניגוד עניינים חל - כעיקרון - גם על חברי הכנסת, וטובת הציבור היא האמורה להנחות את חברי הכנסת הדרך".

64. כן ראוי להדגיש, כי הוראות הדין בתחום ניגוד העניינים אינן נחשבות לממצות. דהיינו, גם אם קיימת הוראת חוק אשר קובעת הסדר מסוים בתחום ניגוד העניינים, העיקרון הכללי ממשיך לחול על כל עובד ציבור, לגבי כל מצב אפשרי של ניגוד עניינים, אף אם ההסדר החוקי הכתוב אינו מתייחס אליו במפורש. בנוסף, העיקרון הכללי ממשיך לחול מעבר לגבולותיהם של ההסדרים הקבועים בחקיקה. על כן, אם יטען הטוען כי תקנון הכנסת מאפשר לח"כ שטרית לנהוג ולפעול כפי שעשה בפועל, עדיין ניתן להעלות כלפיו טענה של פעולה בניגוד עניינים.

(ח) מסה קריטית של פגמים מצטברים המלמדים על פגם היורד לשורש ההליך

65. היטב מוכרת לעותרת ההלכה הפסוקה בעניין פסילת חוקי "ההסדרים" למיניהם, לפיה, אין בעצם היותו של הליך החקיקה "מזורז", "מואץ" או "חפוז", כדי להביא (בשל כך בלבד) לביטול מעשה החקיקה. כן נקבע, כי התערבותו השיפוטית של בית המשפט הנכבד שמורה אך ורק לאותם מקרים נדירים שבהם נפל בהליכי החקיקה 'פגם היורד לשורש ההליך'. כך לגבי חוקי ההסדרים למיניהם, כך גם לגבי פגם שנפל בהליך חקיקתם של דברי חקיקה רגילים (ראו לאחרונה, בג"ץ 7557/13 לשכת רואי חשבון בישראל נ' הכנסת [2014]).

66. בנסיבות דנן, יש לזכור, הבקשה לתיקון העתירה עוסקת בהתקנת תקנות, ושם מטבע הדברים תורחב הנטייה להתערב בהליך חקיקה "מזורז", "מואץ" או "חפוז".

כן ראוי להדגיש, כי במובחן מן העתירה המקורית, הרי שבנסיבות בהן הותקנו התקנות לא ניתן לומר, גם לא בדוחק, כי נציגי העותרת נטלו חלק פעיל "בדיונים" על נוסח התקנות. מצופה היה, כי בתקנות אשר חורצות גורלות ומתערבות באופן בוטה בשכר טרחתם של עורכי דין, והכל תוך פגיעה ממשית בחופש העיסוק של עורכי הדין ובמטה לחמם, יוזמנו נציגי העותרת ואף יטלו חלק פעיל בנוסח התקנות - דבר אשר לא נעשה כלל. תקנות אלה נולדו במחטף[!].

67. העותרת תטען בנוסף, כי דין התקנות להיפסל גם מתמת חוסר סבירותן וחוסר מידתיותן. שכן, הן מתיימרות לקבוע מחיר אחיד ל"מוצר", כאילו אנו עוסקים בפיקוח על מוצרי יסוד, ולא במתן שירותים של עורכי דין אשר רכשו השכלה, התמחו ואף הוסמכו על פי חוק לטפל במתן שירותים לרוכשי דירות ואשר אמונים ומחוייבים לכללי אתיקה של לשכת עורכי הדין. כל זאת, מעבר לטענות החוקתיות שהועלו בעתירה המקורית כלפי תיקון 7 עצמו, ומעבר לטענות שפורטו לעיל בדבר הליך ההתקנה הבלתי סביר של התקנות (במנותק מהפן המהותי של תוכנן). ראו, בג"ץ 6051/08 המועצה המקומית ראש פינה נ' השר לשירותי הדת, 2012:

"כידוע, עילת חוסר הסבירות, שאליה מפנות העותרות כאן, מאפשרת את ביטול האקט המנהלי, כאשר הרשות המנהלית לא נתנה, בגדרי הפעלת שיקול הדעת, משקל ראוי

לאינטרסים השונים שעל הרשות האמורה היה להתחשב בהם, והגיעה לתוצאה בלתי סבירה (ראו: בג"צ 389/80 דפי זהב בע"מ נ' רשות השידור, פ"ד לה(1) 421 (1980); דפנה ברק-ארז משפט מנהלי כרך ב' 725 ואילך (2010) (להלן: ברק-ארז). התקנת תקנות על ידי הרשות המנהלית הרלבנטית היא מקרה פרטי של הפעלת שיקול דעת מנהלי כזה, ועל כן עילת חוסר הסבירות מאפשרת, באופן עקרוני, גם את ביטולן של תקנות מטעם זה, במקרים המתאימים... ואולם בשל העובדה כי הסמכות להתקין תקנות נתפסת כחשובה ביותר במדרג הסמכויות המנהליות (שהרי המדובר בחקיקת-משנה ולא באקט מנהלי גרידא) – שומה על בית המשפט לנהוג בזהירות רבה, בבואו לבחון טענות העלולות להביאה לפסילתן של תקנות בכלל, ובעילה של חוסר-סבירות בפרט...".

68. התקנות שאושרו ביום 4.12.14, מציבות רף כמעט אקראי של 4,642,750 ₪ לצורך החרגת תיקון 7. העותרת לא הבינה כלל והיא עדיין לא קיבלה הסבר, מדוע הוצב רף כה גבוה. הלכה למעשה, על דירה שעלותה 4 מיליון ₪, יקבל עורך הדין "הוצאות משפטיות" בסך 1/8 אחוז משווי הדירה. כך או אחרת, התקנות אינן מתחשבות כלל בהיקפי העבודה הנדרשים לצורך ליווי העסקה כולה, ובשנים הרבות שעורך הדין נדרש ללוות את העסקה עד לתום רישום הזכויות.
69. כמו כן, סעיף 6(ב)(1) לתיקון 7 איפשר לשר הבינוי לקבוע "סכומים מרביים שונים לדירות מסוגים שונים לפי אמות מידה שקבע", אך הוא בחר לקבוע החרגה אחת בלבד ("דירות יוקרה") ולא לעשות כל שימוש בתעריפים אחרים ובאמות מידה אחרות, כפי שתיקון 7 איפשר לו, וכל זאת באופן שיעלה בקנה אחד עם פגיעה מידתית ככל הניתן בציבור עורכי הדין.

בקשה לצו ביניים

70. על יסוד כל האמור בבקשה זו, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו ביניים, שיורה על עיכוב כניסתן לתוקף של תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, וזאת עד להכרעה בעתירה זו. הנתיצות הדרושה למתן צו עיכוב הינה לאור העובדה שהעותרת מקבלת פניות, אם בכתב אם בעל פה, אשר ממחישות בזמן אמת את הבעייתיות שנוצרה בהחלת החוק והתקנות, כאשר אין מרווח זמן אשר יאפשר להיערך כראוי ובפרט כאשר העתירה תלויה ועומדת וייתכן שתיקון 7 יבוטל לבסוף.
71. אם וככל שלא יינתן צו ביניים על אתר, יתבקש בית המשפט הנכבד להוציא מלפניו צו ביניים ארעי עד למתן החלטה סופית בעניין מתן צו הביניים.
72. כפי שהומחש לעיל, "יום התחילה" של תיקון 7 נקבע ל- 10.1.2015. אם לא יינתן צו ביניים כמבוקש, צפוי תיקון 7 להיכנס לתוקפו, כאשר ביום 10.1.2015 כבר תהיינה בתוקף התקנות שלעיל (מה שלא קרה ביום התחילה המקורי, 10.9.2014).
73. ביום 11.12.14 התקבל אצל העותרת מכתב של משרד עורכי דין, ממנו עולה הבעייתיות שבהחלת החוק והתקנות בתאריך 10.1.2015. שכן, במסגרת עסקאות ליווי שנחתמו ואושרו עד היום, לא נלקחה בחשבון העובדה (ולא ניתן היה לקחת בחשבון את העובדה), כי השכר שעורך הדין רשאי לדרוש, הינו השתתפות בהוצאות משפטיות בסך 5,000 ₪ + מע"מ, ולמעשה, עסקאות ליווי רבות נחתמו ויצאו אל הדרך ללא שיש מקור לתשלום שכר כלשהו לעורכי הדין מהפרויקט.
74. בכל הנוגע לרכיב "סיכויי העתירה", תחזור העותרת - למען הנוחות - על תמצית העתירה המקורית:
- 74.1. תיקון 7 הינו מעשה חוק יוצא מגדר הרגיל, באשר מדובר בחוק ראשי אשר קובע תקרה לשכר הטרחה של עורך הדין, בגין כלל עבודתו הקשורה וכרוכה ברישום הזכויות של דירה הנמכרת בהתאם להוראות חוק המכר (דירות). עד תיקון 7, הקפידה הכנסת להתערב בעצמה או להסמיך את הממשלה להתערב, רק במקרים יוצאי דופן בהם היה מדובר בקבוצה חלשה / מוחלשת (ניצולי שואה, יורשי נספי שואה,

נוטלי משכנתא שנקלעו למצוקה בהחזר ההלוואה, נזקקים לסניגור ציבורי העומדים בקריטריונים הנאלצת לנקוט הליך משפטי או להיות צד להליך משפטי, או כאשר חל מהפך באופן הטיפול המשפטי ובהיקפו במאטריה נפוצה (ביטול הוכחת האחריות בחוק הפיצויים לנפגע תאונות דרכים). ואולם, גם במקרים אלה נקבעו תעריפי המקסימום בשיתוף מלא עם מוסדות העותרת, ובהתאם להוראה מפורשת בחוק לשכת עורכי הדין, ולא בדרך של כפיית המחוקק.

74.2. תיקון 7 אף מחייב (סעיף 6גג) את עורך הדין, וממש כופה עליו, לקבל את שכר טרחתו בגין רישום הזכויות כאמור, דווקא מרוכש הדירה. וזאת, תוך התעלמות מן השאלה האם מדובר בהתקשרות רצונית בין עו"ד לבין לקוח. תיקון 7 כופה לקוח על עורך הדין, פשוטו כמשמעו. וזאת, תרף עמדתה הברורה של העותרת, כפי שגם הובעה בפני חברי ועדת הכלכלה של הכנסת, כי היא החליטה, עקרונית, שהיא לא רוצה לגבות עוד שכר טרחה מאף רוכש דירה, אלא לעבוד ישירות ובלעדית מול הקבלן - איתנו נרקם קשר מקצועי הרבה לפני חתימת הרוכש על חוזה המכר.

74.3. תיקון 7 מאיין את שיקול הדעת הנתון לכל עורך דין באשר הוא, שלא לקבל ענין לטיפולו. תיקון 7 כופה על עורך הדין לקוח, אף אם קיים חשש בלבו של עורך הדין כי ייצוג בו זמני של קבלן ושל רוכש דירה, אינו עולה בקנה אחד עם חובת הנאמנות שלו כלפי לקוחו הקבוע - הקבלן.

74.4. ואם בכך לא די, תיקון 7 נחקק תוך הפרה בוטה של סעיפים בחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"ה-1965 ובכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, עד כדי כך שהוא עומד בסתירה מעוררת השתאות להוראות חוק המחייבות את עורכי הדין לנהוג בצורה הפוכה לזו הנכפית עליו כתוצאה מתיקון 7, אשר במסגרת הליך חקיקתו כלל לא נשקלו עניינים אתיים-חוקיים אלה.

74.5. תיקון 7 נחקק בניגוד לעמדתה המפורשת של התאחדות בוני הארץ (לשעבר: התאחדות הקבלנים), אשר הבהירה לחברי ועדת הכלכלה, כי תיקון זה לא יביא לתכלית המקווה: הוזלת מחירי הדירות, ותחת זאת תגולגל ההוצאה ש"נחסכת" בחזרה לרוכש הדירה, עקב התייקרות עלויות הקבלן.

74.6. תיקון 7 עוסק בהגבלת שכר טרחתם של עורכי הדין, אך הוא מצוי באכסניה שאין לה דבר וחצי דבר עם מגבלה זו (חוק המכר (דירות)). תיקון 7 מתעלם במפגיע מכך שהרגולציה על עורכי דין בישראל, מתנהלת באמצעות משרד המשפטים, וכך גם הטלת המגבלות הנדירות של הגבלת שכר טרחה. כעת, נחקק תיקון 7 שמבקש להסדיר את שכר טרחתם של עורכי דין רבים, במסגרת חוק צרכני העוסק במערכת היחסים שבין מוכר הדירה (לרוב קבלן) ובין רוכש הדירה.

74.7. תיקון 7 נחקק לא כל תשתית מחקרית או עובדתית הולמת, וללא עבודה מכינה של מרכז המחקר והמידע של הכנסת. כפי שצוטט בעתירה המקורית, הבסיס העובדתי היחיד הינו שיחות עלומות של יוזם החוק (ח"כ מאיר שטרית) עם גורמים בשוק, ותחושותיו של האחרון לגבי מה שראוי והוגן לציבור עורכי הדין.

74.8. תיקון 7 נחקק תוך אפליה מוצהרת של עורכי הדין אל מול נותני שירות אחרים המעורבים בעסקה של רכישת דירה, וזאת בראש ובראשונה מול מתווכי המקרקעין, אשר זכאים להמשיך ולדרוש שכר טרחה ככל העולה על רוחם.

74.9. תיקון 7, לא רק שלא יביא תועלת, אלא שנוקו יהיה עצום ורב לנוכח הפיכת עבודתם של עורכי הדין לבלתי משתלמת ולבלתי חוקית (הפרת סעיפי חוק כאמור לעיל), ולבסוף - לבלתי אפשרית. כל זאת, בשעה שדווקא עבודתם זו בתחום כה רגיש של רכישת דירה ורישומה התקין, הינה עבודה מקצועית שצריכה לזכות בעידודו של המחוקק ולא בניגוחו הקנטרני.

74.10. נוכח כל האמור והמפורט בעתירה, הרי שתיקון 7 איננו עומד במבחן המידתיות של חוק יסוד: חופש העיסוק, ועל כן דינו להתבטל.

75. אי-מתן צו-ביניים כמבוקש יסכל עתירה זו, ודי בטעם זה בלבד כדי להצדיק מתן צו-ביניים.

"מאזן הנוחות", שהוא השיקול המרכזי למתן צו-ביניים, נוטה באופן ברור לטובת הוצאתו של צו-ביניים, שכן בעוד שמתן צו הביניים יפגע במשיבים באופן מזערי, אם בכלל, הרי שאי-מתן הצו יגרום לפגיעה בלתי הפיכה בזכויות חוקתיות ואחרות של העותרת וכלל עורכי הדין החברים בה מכוח חוק, ואף יביא בהסתברות קרובה לוודאי להעלאת מחירי הדירות החדשות (הנמכרות בהתאם לחוק המכר (דירות)), נוכח העמסת ההוצאות המשפטיות הריאליות על קונה הדירה, כחלק ממחיר הדירה, וכן לביטולן של עסקאות - דבר אשר ישיג את התוצאה ההפוכה של עליית מחירי הדירות וכיו"ב.

76. יודגש, כי מטרת צו הביניים היא לשמור על המצב הקיים. וכבר נפסק, כי בית משפט נכבד זה ייתן צו ביניים על מנת לשמור את המצב הקיים בעת הגשת הבקשה וכדי למנוע שינוי מצב לרעה של אחד מבעלי הדין, כל עוד תלויים ועומדים ההליכים בבית המשפט (ראו: בג"ץ 345/61 אל-כאזן נ' מנהל שירות השידור, ירושלים, פ"ד ט"ו 2364, 2366 (1961); בג"ץ 244/00 עמותת שיח חדש למען השיח הדמוקרטי - "הקשת הדמוקרטית המזרחית" נ' שר התשתיות הלאומיות, פ"ד נה (5) 847 (2001)).

77. העותרת מביעה חשש כבד, כי החלת התקנות בנוסחן הנוכחי, עלולה לקבוע במהרה "תג מחיר" של 5,000 ₪ עבור "ההוצאות המשפטיות" (כהגדרתן בתיקון 7) שאינן אלא שכר טרחתו של עורך הדין בגין שורה ארוכה של פעולות הקשורות לרישום הזכויות על פי חוזה המכר ולטיפול במכלול שלם של עניינים משפטיים מרגע ייזום הבנייה, המשך ביום המכירה ועד ליום רישום הזכויות (תקופה היכולה להתפרש על פני שנים רבות ולפי מיטב ניסיון העותרת מדובר בממוצע של 7 שנים, בהן מעורב עורך הדין בתכנון התב"ע, ישיבות בוועדות שונות, היתרי בניה, ליווי הבניה, הסכמות עם ספקים, הסכמי ליווי, הסכמי דיירים, רישום בית משותף וכו'). הציבור הרחב יתקשה לבצע את ההבחנות שעברו בראשם של חברי ועדת הכלכלה, ובמהרה יתקבע בשוק מחיר "מומלץ" של 5,000 ₪. בהינתן העובדה שתיקון 7 אמור לחול על דירות חדשות הנמכרות ע"י קבלן, הרי שתג מחיר של 5,000 ₪ מגלם 0.5% מסך של 1 מיליון ₪. ואולם, מרבית הדירות החדשות נמכרות, כבר בימים אלה, בשיעור הרבה יותר גבוה מ-1 מיליון ₪, כך שעורכי הדין יקבלו שכ"ט נמוך הרבה יותר מ-0.5% משווי הדירה. בד בבד, החלת התקנות תתמרן את השוק לתגמל את כלל עורכי הדין (גם אלה שאינם "מטעם" הקבלן, אלא מייצגים את הקונה בלבד) בסכום דומה, כי הרי "כך כתוב בתקנות". וכך, ייפגעו מאות ואלפי עורכי דין כבר החל מיום 10.1.2015, ללא שטענותיהם נשמעות בפני בית המשפט הנכבד. העותרת איננה יכולה להסכין עם מצב דברים זה.

78. נכון לימים אלה ולעשרות השנים האחרונות, שרר הנוהג כי עורכי הדין מקבלים את שכרם ישירות מרוכשי הדירות ולא מהקבלנים. אם חלילה לא יינתן צו ביניים, ייווצר מצב בו הקבלנים אמנם "ישלימו" את שכר הטרחה הנקוב בתקנות (בידיעה גמורה כי הסכום בתקנות כלל איננו ריאלי), בדרך של הכנסת יתרת שכר הטרחה כחלק ממחיר הדירה. מעשה זה יפגע בציבור רוכשי הדירות משום שמס הרכישה יעלה, אך העותרת חוששת מאוד כי הקבלנים לא ישלימו את שכר טרחתו הנהוג של עורך הדין (1.5%+מע"מ), אלא יעבירו לעורך הדין סכום קטן ומופחת, תוך ניצול מעמדו החלש לנוכח תיקון 7 והתקנות החדשות.

79. הנוק המדובר הוא היקפי ועצום. שכן, מכיוון שהמדינה "יתימחה" את שכר טרחתו של עורך הדין ברכישת הדירה בצורה כה בלתי סבירה ביחס לטיב העבודה ומשכה, צפוי כי רוכשי הדירות לא יסכימו לשלם לעורכי דין שמלווים אותם עצמאית בהליך רכישת הדירה (דהינו, לא עורכי הדין שעוסקים בעניין מטעם הקבלן) יותר מהסכום הזה. כל זאת, יש לזכור, במשטר חקיקתי והלכתי אשר מטיל חובות נאמנות וזהירות מן הגדולות ביותר שקיימות לבעלי משלח יד בישראל, ובמצב דברים בו כל מתווך מקרקעין מרשה לעצמו (כמומחש בעתירה המקורית) לגבות 2%+מע"מ ממחיר הדירה, כשכר טרחה בגין שירותיו.

80. מעל ומעבר לכל האמור, הרי שקיים אינטרס ציבורי ממדרגה ראשונה להקפיא את המצב הקיים, לנוכח הכשלים החמורים המפורטים בעתירה ובבקשה דנן.

81. התקנות החדשות אמורות לחול מיום 10.1.2015, יום התחילה החדש. חרף המרווח שנותר מיום הגשת הבקשה דנן ועד ליום התחילה, הרי שמדובר, למעשה, בהחלת משטר חדש "מהיום להיום". עורכי דין רבים מלווים קבלנים אשר רכשו קרקע לצורך הקמת בניין ומכירת הדירות בו. הנוהג רב השנים היה והינו, שעורכי הדין אינם גובים שכר טירחה מקבלנים אותם הם מייצגים, וזאת לאורך כל תקופת הטיפול - מרגע רכישת הקרקע, עובר בייצוג מול משרד מיסוי מקרקעין, רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, ייצוג מול הבנק בהסכמי הליווי, הסכמים מול קבלן מבצע וספקים, הכנת הסכמי מכירה, רישום הפרצלציה, צו הבית המשותף וזכויות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין וכיוצ"ב.

ואולם, החל מהעברת תיקון 7 (מרץ 2014), נתקלים כל אותם עורכי דין בקושי, בעניין סעיף שכר הטרחה בטיטות החוזה שמועברות לרוכשים פוטנציאליים. הקבלן, מקבל במסגרת הפרויקט ליווי פיננסי. מסמכי הליווי כבר נחתמו ונרשם בהם מפורשות כי שכר הטרחה ישולם ישירות על ידי רוכשי הדירות לעוה"ד ולא לחשבון הליווי. אישור הבנק לפרויקט מתבסס על דו"ח שמאי ובו הערכות התמורה ממכירת הדירות. הקבלן אינו יכול בשלב זה, להוסיף את שכר הטרחה למחיר הדירה, הן בשל ההתבססות על הדו"ח והן בשל מו"מ עם דיירים המודעים לגובה התמורה כפי שכבר נמסר להם, ובוודאי החל מיום 4.12.14, עת תג המחיר של "5,000" ש"ח הפך לרשמי.

82. במצב דברים זה, קמה חובה להתייחס בתקנות לסוגיה של תחולת תיקון 7 על עסקאות תלויות ועומדות, ולא ניתן להלום מצב דברים בו התקנות חלות "מהיום להיום", תוך יצירת אנדרלמוסיה שלמה לגבי עסקאות תלויות ועומדות. לא ניתן להעלות על הדעת שעסקת מכר דירה, שכאמור מתפרשת מטבעה על פני מספר שנים, תספוג זעזוע כה רציני תוך כדי התקיימותה ותוך שהזעזוע משמעו פגיעה קשה ביותר בפרנסתם של עורכי הדין שהחלו באותה העסקה ועוד אמורים להמשיך ולהשלים אותה בשנים שיבואו. בעניין עע"מ 5948/10 גיא לוי נ' מועצת שמאי המקרקעין - משרד המשפטים (2011), צוטטה ההלכה מתוך פרשת מנהלי השקעות:

"על חשיבותן של הוראות מעבר בכל הקשור לדין העוסק בהסדרת עיסוק עמד בית משפט זה בפרשת לשכת מנהלי השקעות:

הנה-כי-כן, חוק חדש הקובע תנאים לעיסוק, מקצוע או משלח יד (נכנה את כולם עיסוק או מקצוע), חל בדרך-כלל על כל מי שמבקש לעסוק באותו עיסוק, בין שהוא עסק בו בעבר ובין שלא. זוהי תחולה אקטיבית או מיידית של החוק ... החלת החוק על מי שעוסקים בו בהווה, שעסקו במקצוע גם בעבר, אינה החלה רטרואקטיבית של החוק. עם זאת, החלה זו של החוק פוגעת בחופש העיסוק של אלה שעסקו במקצוע בעבר. לעתים הדבר מהווה גם פגיעה בזכות הקניין שלהם ... זאת פגיעה לא רק בצפייה אלא גם בזכות, היא הזכות לחופש העיסוק (ולעתים, הקניין) ... מטרתן של הוראות המעבר היא למנוע תחולה אקטיבית (מיידית) של החוק החדש על מי שעסקו במקצוע בעבר."

83. ראוי בהקשר זה להדגיש, כי "חופש העיסוק נפגע כאשר החלטה שלטונית פוגעת בעקיפין במימוש חופש העיסוק הלכה למעשה" [בג"ץ 5936/97 לם נ' מנכ"ל משרד החינוך, פ"ד (4) 673, 693]. בענייננו מדובר בפגיעה ישירה, שנעשתה בדרך מינהלית פסולה מן היסוד, כמתואר בעתירה המקורית ובאמור לעיל.

84. לחלופין, ולמען הזהירות, הרי שאם ימצא בית המשפט הנכבד שלא ליתן צו ביניים בתיק דנן, ולו ארעי עד לדיון, הוא יתבקש לקיים דיון דחוף בעתירה, ככל הניתן טרם יום 10.1.2015, על מנת לאפשר לעותרת את יומה בבית המשפט, טרם שתושט עליה, על מאות ואלפי חבריה ואף על ציבור רוכשי הדירות כולו - מכה אנושה.

סוף דבר

85. בקשה זו נתמכת בתצהירו של יו"ר משותף של פורום קניין ומקרקעין בעותרת, עו"ד יורם חגבי-חגי.

86. נוכח כלל האמור בבקשה זו, מתבקש בית המשפט הנכבד להיעתר לה, ולהורות על הסעדים כאמור בפתחה.



יחיאל רוזן, עו"ד

ב"כ העותרת



אילן בומבך, עו"ד

היום, 15.12.2014

תצהיר

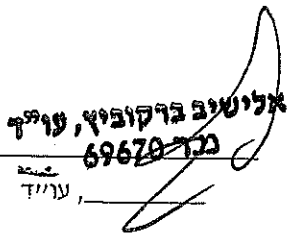
אני הח"מ, עו"ד יורם חגבי-חגי, ת"ז 50693456, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני משמש כיו"ר משותף של פורום קניין ומקרקעין בלשכת עורכי הדין.
2. הנני מוסמך מטעם לשכת עורכי הדין ליתן תצהירי זה בתמיכה לבקשה דחופה לתיקון כתב העתירה ולמתן צו ביניים, המוגשת על-ידה במסגרת בג"ץ 4415/14.
3. כל העובדות המפורטות בבקשה הן נכונות, אלא אם כן נאמר בצד הדברים שהם למיטב הידיעה או ההבנה או מקור ההסתמכות, שאז זהו המצב לגבי.
4. הטענות המשפטיות המובאות בעתירה הינן נכונות למיטב הבנתי על-פי מה שהוסבר לי על-ידי יועצי המשפטיים.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


יורם חגבי-חגי

אישור

הנני מאשר כי ביום 15.12.14, הופיע בפני, עו"ד אלישיב ברוקוביץ במשרדי ברח' שאול המלך 8 ת"א, עו"ד יורם חגבי-חגי, המוכר לי אישית, ואחרי שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפניי.


אלישיב ברוקוביץ, עו"ד
מ"ז 69679
עו"ד



שר הבינוי

בס"ד, ירושלים, י"א בכסלו, תשע"ד
3 בדצמבר, 2014
סימוכין: 2014120302236

לכבוד,
מר אבישי ברוורמן
יו"ר ועדת הכלכלה

שלום רב,

הנדון: חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 7), התשע"ד-2014

1. ביום 3.3.2014 התקבלה בכנסת הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 7), התשע"ד-2014 (להלן- הצעת החוק), לפיה בסעיף 6ג(ב1) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן- החוק) יקבע כדלקמן-
"מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת...."
2. לאור האמור, מצורף למכתבי נוסח התקנות הקובע כי הסכום המרבי לעניין השתתפות קונה דירה בהוצאות משפטיות יהא חמשת אלפים שקלים חדשים או סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, הנמוך מבניהם.
3. מבדיקה שערכה מחלקת תכנון אסטרטגי ומדיניות במשרדי, ובהתבסס על מדרגות מס הרכישה הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, נמצא כי ראוי להחריג מתחולת התקנות עסקאות לרכישת דירות יוקרה ששוויון עולה על 4,642,750 ש"ח. בעסקאות אלו פערי הכוחות בין מוכר הדירה לקונה קטנים מעסקת רכישת דירת מגורים רגילה, ונראה כי אין צורך בהתערבות רגולטורית לעניין סכום ההשתתפות בהוצאות משפטיות המשולם בגין עסקאות אלה.
4. נוסח התקנות מועבר לאישור ועדת הכלכלה של הכנסת לאחר קיום חובת התייעצות עם שר האוצר ושרת המשפטים, ובהתאם לסעיף 6ג(ב1) לחוק.

בכבוד רב,
אורי יהודה אריאל הכהן
שר הבינוי

העתק: מר שלמה בן אליהו, המנהל הכללי, משרד הבינוי
עו"ד אלעזר במברגר, היועץ המשפטי, משרד הבינוי

הצעת תקנות מטעם שר הבינוי :

תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 66 ו-13 לחוק המכר (דירות), התשלי"ג-1973¹ (להלן - החוק), בהתייעצות עם שר האוצר ושר המשפטים, ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

- | | | |
|-----|-----------------------------|--|
| (1) | הגדרות | בתקנות אלה- "מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; |
| (2) | הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות | מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום הנמוך מבין אלה: (א) חמשת אלפים שקלים חדשים; (ב) סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, כפי שנקבעה בחוזה המכר; |
| (3) | הצמדה למדד | (א) הסכום האמור בסעיף (1)(א) יתעדכן ב-1 בינואר של כל שנה (להלן - יום העדכון), לפי שיעור שינוי המדד שפורסם בחודש נובמבר שקדם לו, לעומת המדד שפורסם בחודש נובמבר שקדם ליום העדכון הקודם, אם השתנה, ולעניין יום העדכון הראשון שלאחר תחילתן של תקנות אלה - לעומת המדד שפורסם בחודש נובמבר שקדם לו. (ב) שר הבינוי יפרסם בהודעה ברשומות את הסכום המעודכן כפי שהשתנה עקב האמור בתקנה זו. |
| (4) | סייג לתחולה | (א) הוראות סעיף 2 לא יחולו על מכירה של דירה תמורת סכום העולה על 4,642,750 ₪. |

דברי הסבר

ביום 3.3.2014 אושר בכנסת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 7), התשע"ד-2014.

¹ ס"ח התשלי"ג, עמ' 196; התשע"ד, עמ' 335.

על פי תיקון זה, נקבע בסעיף 6(ב)(1) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן - **החוק**) כי מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע שר הבינוי והשיכון בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר, ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת.

עוד נקבע, כי מועד תחילתו של התיקון האמור הינו שישה חודשים מיום פרסומו, ובלבד שהותקנו תקנות לפי סעיף 6(ב)(1) לחוק.

בהתאם לתיקון זה, התקנות המוצעות קובעות את הסכום המרבי אשר מוכר דירה רשאי לדרוש מקונה דירה, כהשתתפות בהוצאות משפטיות, כהגדרתן בחוק.

סעיף 2 – מוצע לקבוע כי מוכר דירה לא ידרוש מקונה דירה סכום השתתפות בהוצאות משפטיות הגבוה מהקבוע בתקנות אלה, וכי סכום ההשתתפות בהוצאות משפטיות יהא הסכום הנמוך מבין סכום של חמשת אלפים שקלים חדשים, ובין סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, כפי שמופיעה בחוזה המכר.

סעיף 4 – בהתאם לבדיקת משרד הבינוי, ובהתבסס על מדרגות מס הרכישה הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, נמצא כי ראוי להחריג מתחולת התקנות עסקאות לרכישת דירות יוקרה ששוויון עולה על 4,642,750 ₪. בעסקאות אלו פערי הכוחות בין מוכר הדירה לקונה קטנים מעסקת רכישת דירת מגורים רגילה, ונראה כי אין צורך בהתערבות רגולטורית לעניין שכר הטרחה המשולם בגין עסקאות אלה.

Ilan Bombach, Adv. LL.B., LL.M.
Yariv Ronen, Adv. LL.B, LL.M.
Miri Bombach, Adv. LL.B., LL.M, M.A.
Shmulik Sapir, Adv. LL.B.
Michael Nitzan, Adv. LL.B.
Marina Barel, Adv. LL.B.
Eliram Elgrably, Adv. LL.B

אילן בומבך, עורך דין
יריב רוני, עורך דין
מירי בומבך, עורכת דין
שמוליק ספיר, עורך דין
מיכאל ניצן, עורך דין
מרינה בראל, עורכת דין
אלירם אלגרבל, עורך דין

Amot Investments Tower, 14th fl.
2 Weizmann St. Tel-Aviv 64239

טל': 03-6932090
פקס: 03-6932091
ilan@bombachlaw.co.il

מגדל אמות השקעות, קומה 14
רחוב ויצמן 2, תל-אביב 64239

י"ב כסלו, תשע"ה
4 דצמבר 2014

סמך: 29158

- בהול -
מבלי לפגוע בזכויות

בפקס: 02-6753490

לכבוד
יו"ר וחברי ועדת הכלכלה בכנסת
באמצעות גבי' לאה ורון, מנהלת הוועדה
הכנסת
ירושלים

שלום רב,

הנדון: דיון ועדת הכלכלה בטיטות תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014

בשם מרשתי, לשכת עורכי הדין בישראל, הריני מתכבד לפנות אליכם כדלקמן:

1. אתמול (3.12.14), בסמוך לשעה 18:00, קיבלה מרשתי זימון מפתיע לשיבת ועדת הכלכלה שנקבעה להיום (4.12.14), בשעה 12:00, בעניין שבנדון.
2. הזימון הדהים את מרשתי לחלוטין.
3. טיטות התקנות הוגשה אתמול לוועדת הכלכלה, בהתאם לסעיף 6(ב)(1) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, בהתאם לתיקון מס' 7 שפורסם ברשומות ביום 10.3.14.
4. חרף הזמן הניכר שעמד לרשותו של שר הבינוי, הוא לא ראה לנכון להתייעץ עם נציגי מרשתי, לא מיניה ולא מקצתיה, אף שתקנות אלה (כמו גם תיקון מס' 7 בכללותו), פוגעות בצורה ישירה וניכרת בחופש העיסוק של עורכי הדין.
5. במקום למצוא את הדרך המכובדת והסבירה (לא כל שכן – ראויה) להעביר למרשתי טיטות תקנות טרם הבאתן לאישור ועדת הכלכלה, שר הבינוי מצא לנכון "ליידע" את מרשתי על העניין, לראשונה, 18 שעות לפני הדיון, אף שמיום פרסום תיקון מס' 7, כבר חלפו 9 חודשים תמימים.

6. במצב דברים זה, לא ניתנה בידי מרשתי האפשרות המינימאלית להתייחס לתקנות אלה או להשפיע באופן ממשי על תוכנן.
7. הדברים מקבלים משנה חומרה, משעה שמזה חודשים רבים תלויה ועומדת עתירה שהגישה מרשתי לבג"ץ (4415/14) כנגד הכנסת, בעניין חוקתיותו וחוקיותו של תיקון מס' 7 הנ"ל, והיא קבועה לדיון ביום 18.2.15.
8. משנה חומרה נוסף מצוי בכך שהתקנות מובאות לאישור ועדת הכלכלה, ממש ערב פיזור של הכנסת, מתוך כוונה ברורה לקבוע עובדות בשטח, ללא דיון ראוי בהשלכות הניכרות של התקנות על משלח היד של עורכי דין רבים בישראל.
9. נציגי מרשתי נטלו חלק פעיל בדיוני ועדת הכלכלה, טרם חקיקתו של תיקון מס' 7, וחברי ועדת הכלכלה כיבדו את דבריהם, האזינו להם ואף הסכימו עם חלקם. לפיכך, יותר מתמוה, מדוע שר הבינוי לא טרח להעביר לעיונם את טיוטת התקנות, אלא רק ערב הדיון הקריטי בפני ועדת הכלכלה.
10. למרשתי אף נודע היום, כי מי שאמור לנהל את ישיבת ועדת הכלכלה הינו לא אחר מאשר ח"כ מאיר שטרית, אשר דחף את הצעת החוק (תיקון מס' 7 לחוק המכר (דירות)) והיא ממש "רשומה על שמו". ח"כ שטרית הינו מחליפו של ח"כ דוד צור, ומשום מה, דווקא הוא מונה לנהל את הישיבה הקבועה להיום בעניין שבנדון. מרשתי שומרת גם על טענותיה בעניין זה.
- 11. מרשתי תבקש בכל לשון, לדחות את ההחלטה בעניין נוסח התקנות, עד לאחר שיתאפשר לה להתייחס אליהן בצורה רצינית ומעמיקה, גם אם פירוש הדבר כי ועדת הכלכלה בכנסת הבאה תכריע בעניין זה.**
12. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור לעיל כדי למצות את טענותיה של מרשתי בעניין שבנדון.
13. **אבקש להעביר את מכתבי זה, בבהילות, לכל חברי ועדת הכלכלה אשר אמורים לדון או שמא כבר החלו לדון בתקנות שבנדון.**

בכבוד רב,
אילן בומבך, עו"ד

* * * COMMUNICATION RESULT REPORT (4. DEC. 2014 12:45) * * *

FAX HEADER: ILAN BOMBACH, ADV. FAX:03 6932091

TRANSMITTED/STORED : 4. DEC. 2014 12:44
FILE MODE OPTION

| FILE MODE | OPTION | ADDRESS | RESULT | PAGE |
|-----------|-----------|-----------|--------|------|
| 868 | MEMORY TX | 026753490 | OK | 2/2 |

REASON FOR ERROR
E-1) HANG UP OR LINE FAIL
E-3) NO ANSWERE-2) BUSY
E-4) NO FACSIMILE CONNECTION
Ilan Bombach & Co.
LAW OFFICE

אילן בומבך ושות'
משרד עורכי דין

Ilan Bombach, Adv. LL.B., LL.M.
Yariv Ronen, Adv. LL.B, LL.M.
Miri Bombach, Adv. LL.B., LL.M, M.A.
Shmulik Sapir, Adv. LL.B.
Michael Nitzan, Adv. LL.B.
Marina Barel, Adv. LL.B.
Eliram Elgrably, Adv. LL.B

Amot Investments Tower, 14th fl.
2 Weizmann St. Tel-Aviv 64239

טל': 03-6932090
פקס: 03-6932091
ilan@bombachlaw.co.il

אילן בומבך, עורך דין
יריב רוני, עורך דין
מירי בומבך, עורכת דין
שמוליק ספיר, עורך דין
מיכאל ניצן, עורך דין
מרינה בראל, עורכת דין
אלירם אלגרבל, עורך דין
מגדל אמות השקעות, קומה 14
רחוב ויצמן 2, תל-אביב 64239

י"ב כסלו, תשע"ה
4 דצמבר 2014
סמך: 29158

- בהול -
מבלי לפגוע בזכויות

בפקס: 02-6753490

לכבוד
יו"ר וחברי ועדת הכלכלה בכנסת
באמצעות גבי לאה ורון, מנהלת הוועדה
הכנסת
ירושלים

שלום רב,

הנדון: זינון ועדת הכלכלה בטיוות תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלות גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014

בשם מרשתי, לשכת עורכי הדין בישראל, הריני מתכבד לפנות אליכם כדלקמן:

1. אתמול (3.12.14), בסמוך לשעה 18:00, קיבלה מרשתי זימון מפתיע לשיבת ועדת הכלכלה שנקבעה להיום (4.12.14), בשעה 12:00, בעניין שבנדון.
2. הזימון הדחיס את מרשתי לחלוטין.
3. טיוטת התקנות הוגשה אתמול לוועדת הכלכלה, בהתאם לסעיף 6(ב)(1) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, בהתאם לתיקון מס' 7 שפורסם ברשומות ביום 10.3.14.
4. חרף הזמן הניכר שעמד לרשותו של שר הבינוי, הוא לא ראה לנכון להתייעץ עם נציגי מרשתי, לא מינייה ולא מקצתיה, אף שתקנות אלה (כמו גם תיקון מס' 7 בכללותו), פוגעות בצורה ישירה וניכרת בתופש העיסוק של עורכי הדין.
5. במקום למצוא את הדרך המסובדת והסבירה (לא כל שכן - ראויה) להעביר למרשתי טיוטת תקנות טרם הבאתן לאישור ועדת הכלכלה, שר הבינוי מצא לנכון "ליידע" את מרשתי על העניין, לראשונה, 18 שעות לפני הדיון, אף שמיום פרסום תיקון מס' 7, כבר חלפו 9 חודשים תמימים.

12

Ilan Bombach & Co.
LAW OFFICE

אילן בומבך ושות'
משרד עורכי דין

Ilan Bombach, Adv. LL.B., LL.M.
Yariv Ronen, Adv. LL.B, LL.M.
Miri Bombach, Adv. LL.B., LL.M, M.A.
Shmulik Sapir, Adv. LL.B.
Michael Nitzan, Adv. LL.B.
Marina Barel, Adv. LL.B.
Eliram Elgrably, Adv. LL.B

אילן בומבך, עורך דין
יריב רוני, עורך דין
מירי בומבך, עורכת דין
שמוליק ספיר, עורך דין
מיכאל ניצן, עורך דין
מרינה בראל, עורכת דין
אלירם אלגרבל, עורך דין

Amot Investments Tower, 14th fl.
2 Weizmann St. Tel-Aviv 64239

טל': 03-6932090
פקס: 03-6932091
ilan@bombachlaw.co.il

מגדל אמות השקעות, קומה 14
רחוב ויצמן 2, תל-אביב 64239

י"ז כסלו, תשע"ה
9 דצמבר 2014

סמך: 29193

- דחוף -
מבלי לפגוע בזכויות

בפקס: 02-5824111

לכבוד
מר אורי אריאל
שר הבינוי
קרית הממשלה
ירושלים

א"נ שלום רב,

הנדון: דיון ועדת הכלכלה בטיטות תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014

בשם מרשתי, לשכת עורכי הדין בישראל, הריני מתכבד לפנות אליך בדחיפות כדלקמן:

1. ביום 3.12.14 שלחת מכתב ליו"ר ועדת הכלכלה בכנסת, בקשר עם התקנות שבנדון, ובו הבהרת כי טרם העברת טיוטת התקנות, קיימת את חובת ההתייעצות עם שרי האוצר והמשפטים, בהתאם לסעיף 6(ב)(1) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
2. ביום 4.12.14 התקיים דיון בוועדת הכלכלה, בו אושרה טיוטת התקנות "ברוב" של ח"כ אחד כנגד אפס ח"כ.
3. מזה חודשים רבים תלויה ועומדת עתירה שהגישה מרשתי לבג"ץ (4415/14) כנגד הכנסת, בעניין חוקתיותו וחוקיותו של תיקון מס' 7 לחוק המכר (דירות), והיא קבועה לדיון ביום 18.2.15.
4. על מנת ללמוד את התמונה העובדתית כולה, טרם הגשת בקשה דחופה לתיקון כתב העתירה, נבקשך להעביר לעיוננו, בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מיום 11.12.14, את מלוא המסמכים והמידע הנוגעים לקיום ההתייעצות שקיימת עם שרי המשפטים והאוצר.

ברגשי תודה,
אילן בומבך, עו"ד

* * * COMMUNICATION RESULT REPORT (9. DEC. 2014 17:54) * * *

FAX HEADER: ILAN BOMBACH, ADV. FAX:03 6932091

TRANSMITTED/STORED : 9. DEC. 2014 17:54
FILE MODE OPTION

| FILE MODE | OPTION | ADDRESS | RESULT | PAGE |
|-----------|-----------|-----------|--------|------|
| 910 | MEMORY TX | 025824111 | OK | 1/1 |

V אורט

REASON FOR ERROR
E-1) HANG UP OR LINE FAIL
E-3) NO ANSWERE-2) BUSY
E-4) NO FACSIMILE CONNECTION

Ilan Bombach & Co.

LAW OFFICE

אילן בומבך ושות'

משרד עורכי דין

Ilan Bombach, Adv. LL.B., LL.M.
Yariv Ronen, Adv. LL.B, LL.M.
Miri Bombach, Adv. LL.B., LL.M, M.A.
Shmulik Sapir, Adv. LL.B.
Michael Nitzan, Adv. LL.B.
Marina Barel, Adv. LL.B.
Eliram Elgrably, Adv. LL.B

Amot Investments Tower, 14th fl.
2 Weizmann St. Tel-Aviv 64239

Tel: 03-6932090 טל'
Fax: 03-6932091 פקס:
ilan@bombachlaw.co.il

אילן בומבך, עורך דין
יריב רוני, עורך דין
מירי בומבך, עורכת דין
שמוליק ספיר, עורך דין
מיכאל ניצן, עורך דין
מרינה בראל, עורכת דין
אלירם אלגרבל, עורך דין
מגדל אמות השקעות, קומה 14
רחוב ויצמן 2, תל-אביב 64239

י"ז כסלו, תשע"ה
9 דצמבר 2014

סמך: 29193

- דחוף -
מבלי לפגוע בזכויות

בפקס: 02-5824111

לכבוד
מר אורי אריאל
שר הבינוי
קרית הממשלה
ירושלים

א"נ שלום רב,

הנדון: דיון ועדת הכלכלה בטיטות תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014

בשם מרשתי, לשכת עורכי הדין בישראל, הריני מתכבד לפנות אליך בדחיפות בדלקמן:

1. ביום 3.12.14 שלחת מכתב ליו"ר ועדת הכלכלה בכנסת, בקשר עם התקנות שבנדון, ובו הבהרת כי טרם העברת טיטות התקנות, קיימת את חובת ההתייעצות עם שרי האוצר והמשפטים, בהתאם לסעיף 6ג(ב)(1) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
2. ביום 4.12.14 התקיים דיון בוועדת הכלכלה, בו אושרה טיטות התקנות "ברוב" של ח"כ אחד כנגד אפס ח"כ.
3. מזה חודשים רבים תלויה ועומדת עתירה שהגישה מרשתי לבג"ץ (4415/14) כנגד הכנסת, בעניין חוקתיותו וחוקיותו של תיקון מס' 7 לחוק המכר (דירות), והיא קבועה לדיון ביום 18.2.15.
4. על מנת ללמוד את התמונה העובדתית כולה, טרם הגשת בקשה דחופה לתיקון כתב העתירה, בקשך להעביר לעיוננו בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מיום 11.12.14, את מלוא המסמכים והמידע הנוגעים לקיום ההתייעצות שקיימת עם שרי המשפטים והאוצר.

ברגיש תודה
אילן בומבך, עו"ד

13



שר האוצר

ב' בחשון התשע"ה
26 באוקטובר 2014
י.מ. 2014-40632

לכבוד,
מר אורי אריאל
שר הבינוי והשיכון

הנדון: חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 6(ב1) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ובהמשך למכתבך מיום 15 בספטמבר 2014 אליו צורף נוסח התקנות אותם אתה מבקש לאשר בוועדת הכלכלה, אני מאשר כי נוסח טיוטת התקנות מקובל עליי.

בכבוד רב,

יאיר לפיד

העתק

הגבי יעל אנדרון, המנהלת הכללית של משרד האוצר
מר יואל בריס, היועץ המשפטי למשרד האוצר
מר אמיר לוי, הממונה על התקציבים במשרד האוצר

14



שרת המשפטים

ירושלים

חי' השוון תשע"ה
27 נובמבר 2014

מס' מסדב: 2014-14038
ממני: ד-א

לכבוד
ח'ה"כ אורי אריאל
שר הביטוי והשיכון

שלום רב,

הנדון: תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה החוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014

בהתאם לסעיף 56 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 הריני מאשרת כי קיימה עמי חובת ההתייעצות לגבי חתקנות שבמזון. נוסח התקנות המצורף מקובל עליי.

בברכה,
צ'מ' אריאל

למ' אריאל אורי: 02-6285438, מס': 02-646627-30, טל': 02-646627-30, מס': 02-6285438

15

עו"ד יריב רונן

מאת: [ilan@bombachlaw.co.il] אילן בומבר, עוד
 נשלח: 17:02 2014 דצמבר 11 חמישי
 אל: RebekaB@moch.gov.il
 עותק: 'עו"ד יריב רונן'
 נושא: מכתבי התייעצות מטעם שרי האוצר והמשפטים
 קבצים מצורפים: 2014113005024.pdf; 2014121105136.pdf

גב' בורוכוב שלום רב,

תודה על המענה המהיר.

מעיון במכתבו של שר האוצר, עולה כי שר הבינוי העביר לו מכתב מיום 15/9/14 אליו צורף נוסח התקנות. נבקש לקבל העתק מלא של מכתב זה.

מעיון במכתבה של שרת המשפטים, עולה כי היא מאשרת שקוימה עמה חובת ההתייעצות לגבי התקנות. נבקש לקבל כל מסמך או מידע המלמד על כך, מעבר למכתבה זה. למען הסדר הטוב, נבקש לקבל את העתק המכתב או המכתבים שנשלחו לשרת המשפטים, במקביל למשלוח לשר האוצר.

נודה לקבלת המידע והאסמכתאות, עד ליום 14/12/14.

ברגשי תודה,

אילן בומבר, עו"ד

אילן בומבר, משרד עורכי דין.
 בית אמות השקעות קומה 14,
 רח' ויצמן 2 תל אביב
 טל: 03-6932090; פקס: 03-6932091
 דוא"ל: ilan@bombachlaw.co.il

From: רבקה בורוכוב [mailto:RebekaB@moch.gov.il]
Sent: Thursday, December 11, 2014 4:30 PM
To: 'ilan@bombachlaw.co.il'
Cc: אלעזר במברגר
Subject: השר אריאל אורי - חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 7), התשע"ד - 2014 : 2014091505187

שלום רב,

בהמשך לפנייתך ללשכת השר, מצ"ב מכתבי הסכמה שקיבל השר הן משר האוצר והן משרת המשפטים.

אודה לאישור קבלת המייל.

תודה

רבקה בורוכוב
 לשכת השר אורי אריאל



שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, כי באלול, תשע"ד
15 בספטמבר,
2014
סימוכין: 2014091502167

לכבוד,

מר יאיר לפיד

גב' ציפי לבני

שר האוצר

שרת המשפטים

שלום רב,

הנדון: חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 7), התשע"ד-2014

1. ביום 3.3.2014 התקבלה בכנסת הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 7), התשע"ד-2014 (להלן- הצעת החוק), לפיה בסעיף 6(ב)(1) לחוק המכר (דירות), התשלי"ג-1973 (להלן- החוק) יקבע כדלקמן-
"מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת....".
2. עוד נקבע, כי מועד תחילתו של התיקון האמור הינו שישה חודשים מיום פרסומו, ובלבד שהותקנו תקנות לפי סעיף 6(ב)(1) לחוק.
3. לאור האמור, מצורף למכתבי נוסח התקנות הקובע כי הסכום המרבי לעניין השתתפות קונה דירה בהוצאות משפטיות יהא חמשת אלפים שקלים חדשים או סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, הנמוך מביניהם.
4. מבדיקה שערכה מחלקת תכנון אסטוטגי ומדיניות במשרדי, ובהתבסס על מדרגות מס הרכישה הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, נמצא כי ראוי להחריג מתחולת התקנות עסקאות לרכישת דירות יוקרה ששוויון עולה על 4,642,750 ש"ח. בעסקאות אלו פערי הכוחות בין מוכר הדירה לקונה קטנים מעסקת רכישת דירת מגורים



שר הבינוי והשיכון

רגילה, ונראה כי אין צורך בהתערבות רגולטורית לעניין סכום ההשתתפות בהוצאות משפטיות המשולם בגין עסקאות אלה.

5. נוסח התקנות מועבר לעיונכם להתייעצות, טרם העברת הנוסח לאישור ועדת הכלכלה של הכנסת.

בכבוד רב,

אורי יהודה אריאל הכהן
שר הבינוי והשיכון

העתק: מר שלמה בן אליהו, המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון
עו"ד אלעזר במברגר, היועץ המשפטי, משרד הבינוי והשיכון

הצעת תקנות מטעם שר הבינוי והשיכון:

תקנות חוק המכר (דירות), (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ד-2014

בתוקף סמכותי לפי סעיף 6ג וסעיף 13 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן - חוק המכר (דירות)), בהתייעצות עם שר האוצר ושר המשפטים, ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

- (1) הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות
- מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכומים המפורטים בתקנות אלה.
- (2) סכום ההוצאות המשפטיות
- הסכום המרבי לעניין השתתפות הקונה בהוצאות משפטיות יהא הנמוך מבין-
- (א) חמשת אלפים שקלים חדשים; סכום זה יהא צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, החל מיום פרסום תקנות אלה;
- (ב) סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, כפי שנקבעה בחוזה המכר;
- (3) סייג לתחולה
- (א) הוראות סעיפים 1-2 לא יחולו על מכירה של דירה תמורת סכום העולה על 4,642,750 ₪.
- (ב) הסכום האמור בסעיף קטן (א) יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כפי שפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, החל מיום תחילת תקנות אלה.

דברי הסבר

ביום 3.3.2014 אושר בכנסת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 7), התשע"ד-2014. על פי תיקון זה, נקבע בסעיף 6ג(ב)(1) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן - החוק) כי מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע שר הבינוי והשיכון בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר, ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת. עוד נקבע, כי מועד תחילתו של התיקון האמור הינו שישה חודשים מיום פרסומו, ובלבד שהותקנו תקנות לפי סעיף 6ג(ב)(1) לחוק. בהתאם לתיקון זה, התקנות המוצעות קובעות את הסכום המרבי אשר מוכר דירה רשאי לדרוש

מקונה דירה, כהשתתפות בהוצאות משפטיות, כהגדרתן בחוק.

סעיף 1 – מוצע לקבוע כי מוכר דירה לא ידרוש מקונה דירה סכום השתתפות בהוצאות משפטיות הגבוה מהקבוע בתקנות אלה.

סעיף 2 – מוצע כי סכום ההשתתפות בהוצאות משפטיות יהא הסכום הנמוך מבין סכום של חמשת אלפים שקלים חדשים, ובין סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, כפי שמופיעה בחוזה המכר.

סעיף 3 – בהתאם לבדיקת משרד הבינוי והשיכון, ובהתבסס על מדרגות מס הרכישה הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, מוצע להחריג מתחולת התקנות עסקאות לרכישת דירות יוקרה ששוויון עולה על 4,642,750 ₪. בעסקאות אלו פערי הכוחות בין מוכר הדירה לקונה קטנים מעסקת רכישת דירת מגורים רגילה, ונראה כי אין צורך בהתערבות רגולטורית לעניין שכר הטרחה המשולם בגין עסקאות אלה.

Ilan Bombach, Adv. LL.B., LL.M.
Yariv Ronen, Adv. LL.B, LL.M.
Miri Bombach, Adv. LL.B., LL.M, M.A.
Shmulik Sapir, Adv. LL.B.
Michael Nitzan, Adv. LL.B.
Marina Barel, Adv. LL.B.
Eliram Elgrably, Adv. LL.B

אילן בומבך, עורך דין
יריב רוני, עורך דין
מירי בומבך, עורכת דין
שמוליק ספיר, עורך דין
מיכאל ניצן, עורך דין
מרינה בראל, עורכת דין
אליזא אלגרבל, עורך דין

Amot Investments Tower, 14th fl.
2 Weizmann St. Tel-Aviv 64239

טל': 03-6932090
פקס: 03-6932091
ilan@bombachlaw.co.il

מגדל אמות השקעות, קומה 14
רחוב ויצמן 2, תל-אביב 64239

י"ז כסלו, תשע"ה
9 דצמבר 2014

סמך: 29194

דחוף -
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
גבי לאה ורון
מנהלת ועדת הכלכלה
הכנסת
ירושלים
בפקס: 02-6753490

ג"נ שלום רב,

הנדון: דיון ועדת הכלכלה בטיטות תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014

בשם מרשתי, לשכת עורכי הדין בישראל, הריני מתכבד לפנות אליך בדחיפות כדלקמן:

1. כידוע לך, ביום 4.12.14 התקיים דיון בוועדת הכלכלה, בו אושרה טיטות התקנות שבנדון "ברוב" של ח"כ אחד (מאיר שטרית) כנגד אפס ח"כ.

2. סעיף 113(א) לתקנון הכנסת קובע: "ועדה תדון ותחליט בכל מספר חברים, אם אין בחוק או בתקנון זה הוראה אחרת לעניין זה, ובלבד שכל חברי הוועדה הוזמנו".

3. מזה חודשים רבים תלויה ועומדת עתירה שהגישה מרשתי לבג"ץ (4415/14) כנגד הכנסת, בעניין חוקתיותו וחוקיותו של תיקון מסי 7 לחוק המכר (דירות), והיא קבועה לדיון ביום 18.2.15.

4. על מנת ללמוד את התמונה העובדתית כולה, טרם הגשת בקשה דחופה לתיקון כתב העתירה,

נבקשך להעביר לעיוננו, בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מיום 11.12.14, את מלוא המסמכים

והמידע הנוגעים לזימון כלל חברי ועדת הכלכלה לישיבה שהתקיימה בעניין שבנדון (יום 4.12.14

שעה 12:00).

ברגשי תודה,
אילן בומבך, עו"ד

העתק: עו"ד אייל ינון, היועמ"ש לכנסת

* * * COMMUNICATION RESULT REPORT (9. DEC. 2014 18:03) * * *

FAX HEADER: ILAN BOMBACH, ADV. FAX:03 6932091

TRANSMITTED/STORED : 9. DEC. 2014 18:01
FILE MODE OPTION

911 MEMORY TX

ADDRESS

026753490
026753495

RESULT

OK
OK

PAGE

1/1
1/1REASON FOR ERROR
E-1) HANG UP OR LINE FAIL
E-3) NO ANSWERE-2) BUSY
E-4) NO FACSIMILE CONNECTION**Ilan Bombach & Co.**
LAW OFFICE**אילן בומבך ושות'**
משרד עורכי דיןIlan Bombach, Adv. LL.B., LL.M.
Yariv Ronen, Adv. LL.B, LL.M.
Miri Bombach, Adv. LL.B., LL.M, M.A.
Shmulik Sapir, Adv. LL.B.
Michael Nitzan, Adv. LL.B.
Marina Bareil, Adv. LL.B.
Eliram Elgrably, Adv. LL.B.Amot Investments Tower, 14th fl.
2 Weizmann St. Tel-Aviv 64239טל': 03-6932090
פקס: 03-6932091
ilan@bombachlaw.co.ilמגדל אמות השקעות, קומה 14
רחוב ויצמן 2, תל-אביב 64239י"ז כסלו, תשע"ה
9 דצמבר 2014

סמך: 29194

- דחוף -
מבלי לפגוע בזכויותאילן בומבך, עורך דין
יריב רוני, עורך דין
מירי בומבך, עורכת דין
שמוליק ספיר, עורך דין
מיכאל ניצן, עורך דין
מרונה בראל, עורכת דין
אלירם אלגרבל, עורך דיןלכבוד
גב' לאה ורון
מנהלת ועדת הכלכלה
הכנסת
ירושלים
בפקס: 02-6753490

גיני שלום רב,

הנדון: דיון ועדת הכלכלה בטיוות תקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014

בשם מרשתי, לשכת עורכי הדין בישראל, הריני מתכבד לפנות אליך בדחיפות כדלקמן:

1. כידוע לך, ביום 4.12.14 הותקיים דיון בוועדת הכלכלה, בו אושרה טיוטת התקנות שבנדון "ברוב" של ח"כ אחד (מאיר שטרית) כנגד אפס ח"כ.
2. סעיף 113(א) לתקנון הכנסת קובע: "ועדה תדון ותחליט בכל מספר חברים, אם אין בחוק או בתקנון זה הוראה אחרת לעניין זה, ובלבד שכל חברי הוועדה הוזמנו".
3. מזה חודשים רבים תלויה ועומדת עתירה שהגישה מרשתי לבג"ץ (44-15/14) כנגד הכנסת, בעניין חוקתיותו וחוקיותו של תיקון מס' 7 לחוק המכר (דירות), והיא קבועה לדיון ביום 18.2.15.
4. על מנת ללמוד את התמונה העובדתית כולה, טרם הגשת בקשה דחופה לתיקון כתב העתירה, נבקשך להעביר לעיוננו, בהקדם האפשרי, תא יאוחר מיום 11.12.14, את מלוא המסמכים והמידע הנוגעים לזימון כלל חברי ועדת הכלכלה לישיבה שהתקיימה בעניין שבנדון (יום 4.12.14 שעה 12:00).

ברגשי תודה,
אילן בומבך, ערייד

העתק: ערייד אייל ינון, היועמ"ש לכנסת

18



הכנסת
הלשכה המשפטית

סימוכין: 05035014
ירושלים, כ"ג בכסלו, התשע"ד
15 דצמבר 2014

לכבוד
מר אילן בומבך, עו"ד
אילן בומבך ושות', משרד עורכי דין
רח' וייצמן 2
תל-אביב 64239

שלום רב,

הנדון: תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ד-2014
סימוכין: מכתבך 29194 מיום 9.12.14 לגבי ורון

במענה למכתבך שבסימוכין, אני מצ"ב עותק מהזמנה לישיבות ועדת הכלכלה, שהופצה ביום 3.12.14. ההזמנה נשלחה לכלל חברי ועדת הכלכלה בדוא"ל, כמו גם לרשימת המוזמנים המופיעים בה, ובנוסף היא פורסמה באתר הוועדה (בצירוף נוסח התקנות המוצע), הכל כמקובל בוועדה.

תשומת ליבך מופנית לכך שבהזמנה צוין מפורשות כי עניינה ב"תוספת לסדר היום", והתוספות (3) ישיבות בנושאים שונים ביום (4.12.14) מסומנות בחץ בולט, לרבות הדיון העוסק בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ד-2014.

אוסף ואציון, כי בנוסף להפצת ההזמנה כמפורט לעיל, הובא לידיעתי כי ממזכירות הוועדה התקשרו בערב היום שקדם לישיבה (3.12.14) למר אלי נקר, סמנכ"ל לשכת עורכי הדין, על מנת להזמין את נציגי הלשכה לישיבת הוועדה (וכך הוזמנו טלפונית לישיבה נציגי משרדי הממשלה הרלוונטיים, נציגי הקבלנים וארגוני צרכנים).

בכבוד רב,

אתי בנדלר

המשנה ליועץ המשפטי לכנסת (כלכלה ותקשורת)
והיועצת המשפטית לוועדת הכלכלה

העתק: גבי לאה ורון, מנהלת ועדת הכלכלה





**הכנסת
הזמנה לישיבות ועדת הכלכלה
תוספות לסדר היום**

סימוכין: 4843714
ירושלים, י"א בכסלו, התשע"ה
3 בדצמבר 2014

לכבוד
חברי הוועדה
שלום רב,

להלן סדר היום של ישיבות הוועדה אשר יתקיימו:

ביום חמישי, י"ב בכסלו תשע"ה, 4 דצמבר 2014

בשעה 10:30 ←

סדר היום:

תקנות הסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014

להרשמה

מוזמנים:

רשות לניירות ערך, משרד האוצר, אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון, משרד המשפטים, חברות דירוג, בנק ישראל, איגוד הבנקים, הנהלות הבנקים, איגוד לשכות המסחר, איגוד החברות הציבוריות הרשומות בבוויסה, הפורום המשפטי למען ארץ ישראל, איגוד חברות הביטוח, ארגוני צרכנים, המועצה להגנת הפרטיות, האגודה לזכויות האזרח, איגוד קופות הגמל וקרנות הפנסיה, עמותת ידיד

בשעה 11:00 ←

סדר היום:

בקשה לדיון מחדש מאת חבר הכנסת מאיר שטרית ודיון מחדש בהגדרה "המדינה ומוסדותיה" והוספת סעיף תחילה.
הצעת חוק הדואר (תיקון מס' 12) (רישום פרטי שולח על גבי דבר דואר רשום וציונם בהודעה), התשע"ד-2014 (מ/881) (הצעות חוק ממוזגות)

להרשמה

מוזמנים:

משרד התקשורת, משרד המשפטים, משרד האוצר, המשרד לבטחון פנים, חברת דואר ישראל

בשעה 12:00 ←

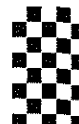
סדר היום:

תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014

להרשמה

מוזמנים:

משרד הבינוי, משרד האוצר, משרד המשפטים, משרד הכלכלה, הרשות להגנת הצרכן והסחר ההוגן, לשכת עורכי הדין, התאחדות בוני הארץ, נציגי קבלנים וחברות בניה, ארגוני צרכנים





**הכנסת
הזמנה לישיבות ועדת הכלכלה**

שלום רב,

**נציגיכם מוזמנים לישיבת הוועדה שתתקיים ביום ראשון, 4/12/2014 בשעה
12:00**

מצ"ב סדר היום.

נבקש כי לישיבה יגיעו מטעמכם עד **2** נציגים.

אישור להשתתפות בישיבות ועדה:

את הבקשה להשתתף בישיבת הוועדה, יש להעביר אלינו, ככל שמתאפשר, יומיים לפני הישיבה לכל המאוחר, באמצעות הקישורית "**להרשמה**" המצויה בצמוד לנושא הישיבה אליה הוזמנתם. (כניסה לקישורית - באמצעות לחיצה על המקש הימני של העכבר ובחירה ב"פתח היפר קישור").
אישור הכניסה יהיה תקף לאחר שמזכירות הוועדה תאשר אותו במייל חוזר.

ההזמנה מיועדת לנציגכם, נבקש שלא להעבירה לגורם נוסף

בעלי אישורי כניסה קבועים לכנסת:

ההשתתפות בישיבות הוועדה, למי שאינם חברי כנסת, מחייבת באישור מוקדם של מזכירות הוועדה

שדלנים:

גוף מוזמן המעוניין לשלוח לוועדה נציג מטעמו לצורך ייצוג עמדותיו ושכנוע חברי הכנסת, אשר אינו נמנה על עובדי הגוף ידאג לכך שנציגו יקבל היתר לפעול כשדלן וזאת לפני מועד קיום הישיבה (לפי חוק הכנסת התשס"ד-1994, פרק י"ב).

קישור לטפסי בקשות לשדלנים: <http://www.knesset.gov.il/lobbyist/heb/lobby2.pdf>

חומר רקע לחלק מהנושאים ניתן למצוא באתר הוועדה:

www.knesset.gov.il/economy

להזכירכם, לא יונחו חומרי רקע, הצעות חוק וחקיקת משנה, על שולחן הוועדה. הנכם מתבקשים להדפיסם מאתר הוועדה ולהביאם לישיבה.

נבקש להעביר למזכירות הוועדה מסמכים שבכוונתכם להציג בפני יו"ר הוועדה וחברי הוועדה, לא יאוחר מ-3 ימי עבודה קודם למועד הדיון המתוכנן.

לרשות המוזמנים חניה חינם בחניון "כיכר הלאום", שדרות רבין 10, קריית הממשלה, מול בית המשפט העליון. מהחניון ניתן להגיע לכנסת ובחזרה בהסעות סדירות. חתימת סדרני הכנסת על שובר ז'חניה פוטרת מתשלום.

המוזמנים מתבקשים להגיע לכנסת בלבוש הולם.

פרטי התקשרות עם הוועדה:

טלפונים: 02-6408060 02-6408057 פקס: 02-6753490

דוא"ל: vkalkala@knesset.gov.il

בתודה וכברכה,

מזכירות הוועדה

