

## קבלנים, ראו הוזהרתם/ רז לבנת<sup>1</sup>

סעיף 5א לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (תיקון מס' 5), התשע"א-2011)<sup>2</sup> שהתקבל בכנסת ביום 30-03-2011 קבע כי במקרי איחור במסירת דירות לרוכשים על הקבלן לפצות אותם. למן חקיקתו החלו עורכי הדין היצירתיים לנסות להגן על הקבלנים באמצעות ניסוח חוזי מכירת הדירות לאזרחים באופן שינסה למתן את השפעת סעיף החוק, בניגוד מפורש לכוונת המחוקק.

הסעיף שחוקק במקור כשפניו מופנות לטובת רוכשי הדירות, הביא אתגר לפתחם של מנסחי חוזי הקבלנים, שמטרת ניסוחיהם הייתה להציל את הקבלנים מחובת התשלום שנקבעה במפורש בחוק. סעיפים שונים ומשונים נוסחו בידי מיטב עורכי הדין המתמחים בדיני מקרקעין, בניסיון לאין את השפעת החוק על התוצאות העסקיות של בוני הבניינים המאחרים במסירת הדירות לרוכשים, ולהשיא את ריווחיהם על חשבונם של רוכשי הדירות התמימים שנאלצים מנגד לספוג הפסדים כלכליים<sup>3</sup>.

רבים מן האזרחים שרוכשים דירות מקבלנים מסתפקים בחוזה האחיד שמציג בפניהם הקבלן, במיוחד לאור העובדה שהם כבר נדרשים לשלם שכר טרחה לעוה"ד של הקבלן לשם ביצוע רישומי הבית המשותף והדירה על שם הרוכשים בטאבו. הם נמנעים מלפנות לשירותי עו"ד שיגן עליהם בפני הקבלן ומנסחי החוזה לטובתו. הרוכשים חותמים אפוא על חוזה אחיד, שבין תנאיו עשויים להתחבא גם תנאים מקפחים. כעת התגלה שקיימים בחוזים הללו גם סעיפים בלתי חוקיים.

מקרה שהחל בתביעה שהוגשה אל בית משפט לתביעות קטנות, הסתיים ברשות ערעור שניתנה בבית המשפט העליון ברע"א 6605/15 אילנה שמש ודוד שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ,<sup>4</sup> (להלן: "פס"ד שמש") ובפסק דין ראשוני של כבוד השופטת דפנה ברק ארז, שאיתרה את כשל השוק, חשפה חוזה בלתי סביר והתנהלות פסולה ובלתי חוקית של קבלן. זהו המניע לכתיבת חיבור זה. מקרה של רוכשים עקשנים שהחליטו ללכת עד הסוף ולעמוד על זכותם לקבל את הפיצוי על פי החוק ולא על פי הקבלן..

<sup>1</sup> עו"ד רז לבנת מוסמך למשפט מסחרי אוניברסיטת תל אביב מכהן כיו"ר ועדת הערר לארנונה בגני תקווה, ייצג חברות קבלניות לבנייה.

<sup>2</sup> התקבל בכנסת ביום כ"ד באדר ב' התשע"א (30 במרס 2011); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 263, מיום י' בחשוון התשס"ז (1 בנובמבר 2006), עמ' 140. ס"ח התשל"ג, עמ' 196; התשס"ט, עמ' 328.

<sup>3</sup> במקרה אחד תשלום עבור המשכנתא על הדירה שרכשו ובמקביל תשלום שכר דירה בגין כל חודשי האיחור. במקרה אחר פיצויי הפרת חוזה בגין אי מסירת דירה שמכרו במועד, במקרה אחר הוצאות העברת הדירה פעם נוספת במעבר לדירת ביניים.

<sup>4</sup> (פורסם בנבו 2016-02-21).

**סעיף 5א לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973:**

"(א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

(2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25<sup>5</sup> – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

(ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו".

דומה שכל הקורא את סעיף 5א משוכנע שאין מה שימנע את התשלום הנקוב בסעיף כפיצוי לרוכשי הדירות במקרה שהקבלן מאחר במסירת הדירה למעלה מ-60 ימים, ויותר מכך, דומה שאין אפשרות לשלם פחות מן האמור בסעיף ובוודאי שלאחר 60 ימים הוא חייב לשלם. ברור לכל שעם חלוף 60 הימים ישלם הקבלן מדי חודש בחודשו את הפיצוי הנקוב בחוק ואת הפיצוי עבור אותם 60 ימים. אולם במציאות זה לא קורה. נדירים הם המקרים בהם מעביר הקבלן לרוכשי הדירה תשלום בהתאם לסעיף 5א מדי חודש בחודשו החל מהיום ה-60. נהפוך הוא. ברוב המקרים הסכום נותר שנוי במחלוקת ורבים מן הרוכשים מוותרים עליו בלית ברירה בין השאר כי בתום דרך הייסורים שעברו מול הקבלן המאחר במועד המסירה תש כוחם מלעמוד על שלהם.

<sup>5</sup> לא ברור לי ההיגיון של המחוקק, כשהאיחור עובר את 8 החודשים היה צריך לקבוע פיצוי גבוה יותר על הקבלן ולא פיצוי מועט יותר מזה שתקף עד ל 8 חודשי איחור. למחוקק הפתרונים.

## סעיף 7א (א) לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973:

"אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה".

סעיף זה מקומו בהגנת הצרכן. משמעותו היא שכל שינוי יכול להיות אך ורק לטובת הקונה ועל חשבון הקבלן. לכאורה סעיף ברור ופשוט, בפרקטיקה ממש לא. להיפך, סעיף זה מאתגר במיוחד.

### 2. ניסיונות ההתחמקות

כל מי שחתם על חוזה מול קבלן לאחר חקיקת הסעיף מצא את עצמו מתמודד אל-מול כמה סעיפים שבהתאם לתפארת הניסוח של עורכי הדין, מילותיו היו מעט שונות אך תכליתם הייתה ברורה – מסלול עוקף חוק במקום מסלול אוכף חוק.

אף שעל פניו היה התיקון לחוק ברור ונהיר לכל, לכאורה אינו דורש פרשנות או פסיקה - מצאו עורכי הדין של הקבלנים דרכים כיצד לעקוף את החוק ולהימנע מתשלום בכלל ומתשלום פי 1.5 מדמי השכירות הראויים בפרט. בקרב הקבלנים התפתחו מספר פרקטיקות, שלאחר פס"ד שמש לא יוכלו להתקיים עוד.

בראשית ההתמודדות של הקבלן מול סעיף החוק הוא לוקח לעצמו מראש כמה חודשים כמקדם ביטחון על פני התאריך בו הוא צפוי להערכתו למסור את הדירה על פי תכנונו וקובע מועד מסירה מאוחר מן הנדרש. ביחד עם קביעת תאריך רחוק מן הנדרש נמצא בחוזה סעיף המאפשר לקבלן להודיע לרוכשים על הקדמת מועד המסירה, ואלו יצטרכו לקבל אותה בהתאם להודעת הקבלן ולשלם את יתרת התשלום אף בטרם התאריך הנקוב. סעיף זה גורם לאי וודאות בדבר מועד המסירה וראוי שלא לאפשר אותו לקבלנים באופן חד צדדי אלא רק בהסכמת הצדדים. כל עוד מתאים התאריך לצדדים אין בכך פסול הרוכשים יכולים להיערך למועד קבלת הדירה מבעוד מועד ולתכנן את צעדיהם תוך הסתמכות על התאריך. יחד עם זאת מקדם הביטחון אמור להקטין את הסיכויים לאיחור במועד מסירת הדירה.

יש קבלנים המכניסים לחוזים שלהם סעיף שמאפשר לקבלן לאחר במסירת הדירה לתקופה נוספת, (לכאורה מוסכמת) כתוצאה מבקשות לשינויים ולתוספות של הרוכשים. כלומר, לקבלן קיימת זכות חד-צדדית לדחות את מועד מסירת הדירה לפי

עניות דעתו בהתאם לבקשת הדייר לשינויים או לתיקונים בכמה זמן שיחליט באופן שרירותי כאיחור מוצדק, כאילו אין זה איחור אלא "הסכמת הצדדים" לדחייה נוספת של מועד מסירת הדירה.

בחוזה שמש נמצא סעיף 6 (א) שקבע במפורש כי: "הזמנת תוספות ו/או שינויים כאמור לעיל, תדחה את המועדים הנקובים בחוזה זה למסירת החזקה בדירה למשך הזמן שבו יבוצעו התוספות והשינויים האמורים, ולפחות לתקופה של 60 יום" (הדגש אינו במקור – ר"ל). כלומר, הקבלן לקח לעצמו מקדמי ביטחון נוספים לאיחור מוצדק או מוסכם לכאורה.

בחוזים אחרים נוסח סעיף בדרך אחרת שבעיקרה נתנה לקבלן יד חופשית לקבוע עבור כל שינוי או תוספת, בכמה זמן הוא מאריך לעצמו את המועד למסירת הדירה באופן חד-צדדי. לרוכשים אין ברירה אלא להסכים לכל מה שהקבלן יקבע, שאחרת לא יבוצעו השינויים אותם הם מבקשים.

במקרים רבים בקשות לשינויים ותוספות נחתמות מבעוד מועד עוד טרם הוחל בבנייתו של הבניין. במצב דברים זה לא אמורים השינויים והתוספות לעכב כלל את משך הבנייה. חבל שהמחוקק לא הקפיד לכתוב שככל שהשינויים והתוספות יעכבו את משך הבנייה לא ישנה הדבר מתקופת הגרייס<sup>6</sup> בת 60 הימים. קרי, כל אלו לא יתנו לקבלן את האפשרות החד-צדדית לדחות את מועד המסירה לאחר אותם 60 ימים - ללא מתן פיצוי.

כאשר מתגלה הצורך לבקש שינויים ותוספות במהלך בניית הדירה, מערים הקבלן קשיים רבים, המחירים מרקיעים שחקים ומועד מסירת החזקה בדירה נדחה בצורה אלסטית בהתאם לפיגור הקבלן במסירת הפרויקט ובלי כל קשר למשך ביצוע העבודה. כך, למשל, ביצוע עבודת גבס שנמשכת יום או יומיים ואינה מצדיקה כל עיכוב, או ביצוע שינוי מיקום אסלת בית שימוש שהוזמן מראש שאינו מצדיק כל עיכוב, אצל קבלן שמפגר בבניית הפרויקט, עשויים לגרום לדחייה במועד מסירת הדירה לרוכשים מזמיני העבודה בכמה חודשים. כך חוסך הקבלן לעצמו כמה חודשי פיצוי, בשעה שאיש אינו מגן על הרוכשים מולו. בשלבים האלו גם רוכשי דירה שנעזרו בעו"ד מטעמם במהלך המשא והמתן לחוזה, בדרך כלל כבר אינם פונים אליו להתיעץ. הקבלנים מציבים אולטימטום לרוכשי הדירות: אם לא תשלמו ולא תחתמו על הסכמה לעיכוב נוסף במסירת הדירה, לא נבצע את העבודות המבוקשות.

מצב הדברים הזה שבו רוכשי הדירות הם לקוח שבו בידי הקבלן שמרשה לעצמו לעולל להם עוולות בחסות חוזה דרקוני וחד-צדדי איננו יכול להימשך. לקבלן מונפול

---

<sup>6</sup> "גרייס" – תקופה בה מותר לקבלן לאחר במועד מסירת הדירה לקונה מבלי שתוטל עליו חובת תשלום פיצוי לרוכשי הדירות. סעיף 5א (א): "לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים".... מכאן שבגין איחור של עד 60 הימים הראשונים זכה הקבלן לפטור מפיצוי. יש לשים לב שאיחור של 61 ימים מחייב את הקבלן לשלם החל מיום האיחור הראשון.

על ביצוע העבודות בדירה עד למסירתה<sup>7</sup> ורוכשי הדירות מנועים מלהכניס בעלי מקצוע מטעמם. לפיכך, אם ברצונם לבצע תוספות או שינויים, עליהם להיכנע למחיר המבוקש ולהיכנע להארכת מועד המסירה כפי שיקבע הקבלן על דעת עצמו ומבלי צורך לנמק או להסביר. הקבלנים אינם כפופים לשום אמת מידה או מגבלה והם משתמשים בכוחם המונופוליסטי לטובתם על גבם של רוכשי הדירות.

התופעות הללו יכולות היו להימנע אילו המחוקק היה קובע טבלת לוחות זמנים לביצוע כל עבודת שינויים ותוספות ורק במקרה שבו צבר הזמנת השינויים והתוספות יהיה כל כך מופרז שאינו ניתן לביצוע בתוך 60 ימי הגרייס יתיר המחוקק במפורש הארכת מועד מסירה ויתחום אותה בחוק.

התחכמות נוספת של הקבלנים היא באשר לפיצוי שקובע החוק. קבלנים רבים מכניסים לחוזה, כדבר שבשגרה, סכום פיצוי בגין כל חודש איחור, שלכאורה מוסכם בין הצדדים, אך לעתים קרובות הסכום אינו עומד בהוראת החוק והוא יהיה סכום צנוע ופחות מכזה המוגדר בחוק. רוב רוכשי הדירות אינם מכירים את סעיף החוק מושא חיבור זה וחושבים לעצמם שהקבלנים נדיבים והגונים איתם בעודם מציעים להם, ובהתנדבות, פיצוי למקרה איחור במסירה בגובה מעט פחות משכר דירה ראוי.

במקרה שכזה, גם אם הקבלן משלם את הסכום הנקוב בחוזה הוא לא מילא את חובתו על פי החוק, ולרוכשי הדירות שמורה הזכות לדרוש את הפרש הסכום בהתאם לאמור בחוק. עליהם להציג חוזי שכירות מקבילים לדירה שנמסרה באיחור ולדרוש מן הקבלן לשלם 150% מדמי השכירות הראויים לכל חודש איחור במסירת הדירה מיום המסירה המקורי שנקוב בחוזה.

בדרך כלל אין הקבלנים ממהרים לשלם לדיירים את הסכום המגיע להם, וכאן מוצע למחוקק לחייב קבלן שאינו משלם בזמן לשלם לרוכשי הדירות ריבית פיגורים עונשית. כן ניתן לקבוע בחוק שקיימת זכות לרוכשי הדירות לקזז מן התשלום האחרון שנקבע למועד מסירת הדירה את כל הפיצויים בגין איחור במסירת הדירה לרוכשים, אף אם נקבע אחרת בחוזה האחיד עליו חתמו. ללא תוספת שכזאת לא ימסרו הקבלנים את הדירות למי שינסה לקזז, שהרי לא חלה עליהם חובת מסירת חזקה למי שלא השלים את התשלום, כפי שמנוסח בכל חוזי הקבלנים.

### 3. פס"ד שמש והחידוש שבו

<sup>7</sup> בל נשכח שמאחורי המונופול של הקבלן על היותו וקבלני המשנה שלו היחידים המורשים להיכנס לדירה טרם מסירתה נשען על צורך אמתני וחיוני של הקבלן שאחראי על הדירה ואין הוא מוכן ובצדק לשאת באחריות לנזקים שיגרם בעל מקצוע שאינו עובד אצלו או בשבילו.

השופטת ברק-ארז בחנה את השאלה באיזה מובן הסכמה חוזית על דחייה של מועד המסירה תיחשב כעולה בקנה אחד עם התכלית החקיקתית החותרת לכך שמועד המסירה אמור להיות ברור ושקוף, במידה המאפשרת לרוכש לסמוך עליו. היא התייחסה אך ורק למקרים שבהם הצדדים הסכימו על שינוי מועד המסירה, ובמפורש לא למקרים שבהם הקבלן החליט באופן חד-צדדי לדחות את המועד בעוד שרוכשי הדירה שבויים בהחלטתו. "יש אפוא לבחון בכל מקרה ומקרה האם בפנינו הסכמה עדכנית על מועד המסירה או שמא תניית פטור "המוצגת" או "המתחפשת" לתניה שעניינה הסכמה על מועד חדש, אך בפועל נועדה לפטור את הקבלן מחובת הפיצויים המוטלת עליו מכח החוק"<sup>8</sup> בהמשך<sup>9</sup> כותבת השופטת ברק-ארז: "אפשר שהחווה יכול לטבלה המפרטת מועדים חדשים או פרקי זמן קבועים ומוגדרים בגין בקשות שינויים מסוימים. במקרים שבהם החווה המקורי אינו קובע זאת ייתכן שההסכמה על המועד החדש תהיה פרי של דין ודברים מאוחר יותר בין הקבלן לבין רוכש הדירה (ובלבד שהסכמה מאוחרת זו לא נבעה מיוזמה חד-צדדית של הקבלן שלא הותירה בידי רוכש הדירה כל ברירה)" (הדגש אינו במקור – ר"ל).

עינינו הרואות שפסק דין שמש אוסר על קביעה חד-צדדית של הקבלן הדוחה את מועד המסירה הרשום בחווה כפי רצונו וללא גבול או היגיון בעטיים של שינויים ותוספות. בהמשך בחנה השופטת את הסעיף שהופיע בחווה שמש לפיו בגין כל שינוי יתאפשר לקבלן לדחות את מועד המסירה בחודשיים לפחות, וקבעה שבמהותו זהו סעיף פטור מחבותו של הקבלן לעמוד בזמנים<sup>10</sup>. כך קבעה: "קביעתו של מועד חדש על רקע בקשתו של רוכש הדירה לבצע בה שינויים עשויה לעורר שאלות נוספות כאשר המועד שנקבע לשינוי נמצא ללא כל יחס סביר להיקף השינוי המבוקש. למעשה אף המשיבה<sup>11</sup> התייחסה בטיעוניה לכך שהסעיף מבחין בין "שינויים בהיקף ממשי" לבין שינויים שאינם כאלה, הגם שאין לדברים אלה זכר בנוסח של הסעיף. שאלות אלה אינן בפני וממילא לא נדרשתי אליהן" (הדגש אינו במקור – ר"ל).

העולה מדברים אלו ברור, ולאורו יש להתאים את חוזהי הקבלנים בעתיד. בפסק הדין קבעה השופטת כי תניית הפטור בסעיף 6 א לחווה שמש היא תניית פטור המנוגדת להוראות הקוגנטיות הקבועות בסעיף 5 לחוק. עוד קבעה שהצדדים לא הסכימו על מועד חדש למסירת הדירה ולפיכך הפיצויים שעל הקבלן לשלם יחושבו החל מיום המסירה המקורי שבחווה.

בחינת שאלת הפיצוי בפסק דין שמש העלתה במלוא עוזה את פרקטיקת הפיצוי "המוסכם" בחווה הקבלן אל מול הפיצוי הנקוב בחוק. בחווה שמש נקבע בסעיף 22 (ב) פיצוי בן \$ 700 לכל חודש פיגור, והוא בא במקום הפיצוי שנקבע בחוק וכן קבע החווה שהפיצוי ישולם לרוכשים רק לאחר תשלום מלוא התמורה ולא מדי חודש בחודשו, כנדרש על פי החוק.

<sup>8</sup> פסקה 27 בעמוד 11 לפס"ד שמש, שם.

<sup>9</sup> פסקה 28 בעמוד 12 לפס"ד שמש, שם.

<sup>10</sup> פסקה 29 בעמוד 13 לפס"ד שמש, שם.

<sup>11</sup> החברה הקבלנית ספייס בניה ויזמות בע"מ.

בפרשת שמש קיבל כבר בית המשפט לתביעות קטנות את הטענה שהפיצוי המוסכם אינו עומד במבחן החוק, והעלה את סכום הפיצוי ל 4,000 ₪ לחודש. סכום זה לא שונה בערעור שנדון בבית המשפט המחוזי, שם רק קוצרה תקופת הפיצוי. בערעור שהותר לבקשת רשות ערעור בבית המשפט העליון הוארכה תקופת הפיצוי ונקבע שזה ישולם החל ממועד מסירת הדירה הנקוב בחוזה המקורי ועד יום מסירת החזקה בפועל.

#### 4. סיכום ומסקנות

פס"ד שמש מהווה אבן דרך ביחסי קבלנים ורוכשי דירות. יש בו אמירה ברורה ומשמעותית, אך המלאכה טרם תמה. על המחוקק לקחת לידי את האתגר ולהשלים את הנדרש על מנת לחסוך מחלוקות ולהבהיר אחת ולתמיד את המותר והאסור לקבלנים בנושאים הבאים:

לאסור בחוק סעיף המתיר לקבלן להקדים את מועד מסירת החזקה על פי הודעה חד-צדדית, ולהתיר לעשות כן רק בהסכמת הרוכשים<sup>12</sup>.

לקבוע שאם השינויים והתיקונים מתבצעים בתקופת הגרייס, הקבלן לא יוכל להאריך את מועד מסירת החזקה בתואנה זו<sup>13</sup>.

לקבוע שאך ורק במקרה חריג של שינויים ותוספות קיצוניים יהיה ניתן לדחות את מועד מסירת החזקה בהסכמה בהתאם לקבוע בחוק. לקבוע שאם איחור הקבלן נובע מסיבות שאינן תלויות בשינויים או בתוספות, לא יותר לו לאחר במועד מסירת החזקה גם במקרה החריג האמור.

לפרסם טבלת משך הזמן הנדרש לכל שינוי או תוספת, לציון מה ניתן לבצע במקביל ולאמוד את הזמנים הראויים לחישוב משכי הזמן בתקנות.

לקבוע שאם משך הזמן הנדרש לביצוע השינויים והתוספות שהזמינו הרוכשים אינו עובר את 60 ימי הגרייס, לא יידחה מועד מסירת החזקה על ידי הקבלן כלל.

לקבוע ריבית פיגורים עונשית לקבלן שלא ימלא אחר הוראות החוק בין אם בסכום הפיצוי ובין במועדו.

<sup>12</sup> ככל שמתאים לרוכשים להקדים את המועד ולא נגרם להם נזק כספי, יש לתת עדיפות להסכמת הצדדים. ככל שהרוכשים מסרבים אסור לחייב אותם להפסיד כסף גם כשהקבלן מחליט כך.  
<sup>13</sup> כשם שהקבלן קיבל גרייס של 60 ימים יש להעניק את אותו גרייס לרוכשים.

לקבוע שיותר לרוכשים שלא קיבלו פיצוי על פי החוק (במועד, במחיר הנאות או כלל וכלל לא) לקזז את המגיע להם מן התשלום האחרון גם אם בחוזה האחיד שעליו חתמו כתוב שלא ניתן לרוכשים לקזז מהתשלומים לקבלן. במקרה כזה הקבלן יאלץ למסור להם את הדירה במועד אף שלא קיבל, לכאורה, את מלוא התשלום כנקוב בחוזה או שהופר סעיף שאינו מתיר לרוכשים לקזז.

העלאת הנושא בכנסת תוסיף בוודאי רעיונות טובים נוספים וסעיפים נדרשים נוספים, ובכל מקרה הנושא ראוי להתייחסות ולטיפול המחוקק לטובתם של רוכשי הדירות. ממשלה שחרטה על דגלה להגביר את היצע הדירות לאזרחים מחויבת לתקן כשל שוק שבו נגרם לרוכשי דירות נזק כספי כתוצאה מפיגור במסירת הדירות מידי הקבלנים לרוכשים.