

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

1. הגדרות (תיקון: תש"ן)

בחוק זה -

"דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;
"מכירה" - לרבות החכרה לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;
"מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;
"תקנות הבניה" - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970;
"תקן", "תקן רשמי" - כמשמעותם בחוק התקנים, תשי"ג-1953.

2. חובת מסירת מפרט

(א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט ולמסור לקונה העתק ממנו חתום בידו.
(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

3. פרטי המפרט (תיקון: תש"ן)

(א) המפרט יהיה בטופס שקבע שר השיכון בצו שהובא לידיעת ועדת הכלכלה של הכנסת לפני פרסומו ברשומות; צו כאמור יכול שיהיה כללי או לסוג של דירות ותחילתו תהא בתום שלושה חדשים מיום פרסומו ברשומות, זולת אם נקבע בו לכך מועד מאוחר יותר.
(ב) המפרט יכול שיתייחס, בנוסף על הדירה הנמכרת, גם לחלקים אחרים של הבנין שבו נמצאת הדירה, למעט דירות אחרות, ולקרקע שעליה עומד הבנין, הכל כפי שנקבע בצו.
(ג) על המוכר למלא את כל הפרטים במפרט במפורט ובמדוייק, ואם פריט פלוני אינו חל בנסיבות הענין, על המוכר לציין זאת לגביו.
(ד) היה פריט שבמפרט מתייחס לדבר שנקבע בתקנות הבניה או בתקן, יכול שהטופס ימולא על ידי הפניה לאותה תקנת בניה או לאותו תקן.

4. אי התאמה (תיקון: תש"ן)

(א) המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה אם התקיים אחד מאלה:
(1) הדירה או כל דבר שבה (להלן - הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה;
(2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה;
(3) תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;
(4) התגלתה, אף לאחר תקופת האחריות, אי-התאמה יסודית שבגללה אין הדירה מתאימה ליעודה;
(5) בנסיבות הענין היה על המוכר לתת לקונה אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הנכס או הוראות תחזוקה ושימוש, והן לא ניתנו או שאין הן מתאימות.
(ב) אי-קיום חוב כמפורט בסעיף קטן (א) יראו כאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, התשכ"ח-1968.
(ג) לענין סעיף זה -
"אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבנין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבנין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו;
"תקופת בדק" - תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה;
"תקופת אחריות" - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.
4. הודעה על אי-התאמה (תיקון: תש"ן)
(א) הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה -
(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך שנה מאותו מועד;
(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.
4. זכות תיקון אי-התאמה (תיקון: תש"ן)
התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.

5. מוכר שלא מסר מפרט

(א) מוכר שלא מסר לקונה מפרט בהתאם לסעיף 2, יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב למסור את הדירה לקונה כשכל דבר שצריך היה לפרט במפרט מתאים למקובל בנסיבות הענין.

(ב) מסר המוכר לקונה מפרט שאינו ממלא אחרי הוראות סעיף 3, יחולו הוראות סעיף קטן (א) על הדברים שלגביהם המפרט אינו ממלא אחרי אותן הוראות.
(ג) דבר שסעיף זה חל עליו, חובת ההוכחה שהיה מתאים למקובל בנסיבות הענין - על המוכר.

6. תקנון בבית משותף

(א) המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לענין מן הענינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין;
ואלה הענינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל ענין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמורה בסעיף 3(א).
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על ענין מהענינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו ענין יחולו על הבית המשותף.
(ג) המונחים בסעיף זה יפורשו לפי משמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969-
6א. קביעת מתחזק (תיקון: תשס"ב 2)

(א) בסעיף זה -

"חוזה מכר" - לרבות המפרט וחוזה נספח לענין מתחזק;
"מתחזק" - כמשמעותו בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969-
(ב) לא יקבע מוכר בחוזה המכר או בתקנון, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מתחזק, אלא אם כן נכללו בחוזה המכר פרטים הנוגעים למתחזק, לרבות זהותו ותנאי ההתקשרות עמו.

(ג) תוקפה של תניה בחוזה ההתקשרות הראשון עם מתחזק לפי סעיף קטן (א), השוללת או המגבילה את הזכות של נציגות הבית המשותף או של בעלי הדירות להביא את החוזה לסיום, אין כוחו יפה לתקופה העולה על שלוש שנים מיום תחילת הניהול וההחזקה על ידי המתחזק, אלא אם כן החליטו בעלי הדירות בבית המשותף, ברוב הקבוע בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969-, להאריך את תוקף חוזה ההתקשרות, בתום שלוש השנים האמורות, לתקופה שתקבע על ידם.

7. שמירת זכויות

חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה הניתנות לו לפי כל דין.

7א. התניה - לטובת הקונה (תיקון: תש"ן)

אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה.

8. דין המדינה

(א) דין המדינה כמוכר כדין כל מוכר אחר.

(ב) לא יראו את מינהל מקרקעי ישראל או גופים המיוצגים על ידיו כמוכר לענין חוק זה מחמת זה שקיבל מהקונה דמי שכירות בעד הדירה.

9. חזקה

לענין חוק זה, המוכר דירה שהיתה תפוסה בידי אחר פחות משנה מיום גמר בנייתה או שהוא גר בה פחות מששה חדשים מיום גמר בנייתה, חזקה שבנה או רכש אותה על מנת למכרה, זולת אם הוכח היפוכו של דבר.

10. עונשין

מי שביודעין לא מילא אחרי הוראות סעיפים 2(א), 3 או 6, דינו - קנס 50,000 לירות.

11. תחולה (תיקון: תש"ן)

(א) הוראות חוק זה לא יחולו -

- (1) על דירה בבנין שבנייתו נסתיימה לפני תחילתו של חוק זה;
 - (2) על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.
- (ב) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3), התש"ן 1990-, לא יחול על דירה בבנין שבנייתו נסתיימה או שחוזה המכר לגביה נכרת לפני פרסומו (להלן - יום הפרסום); על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973-, כנוסחו ערב יום הפרסום.

12. תחילה (תיקון: תשל"ה)

תחילתו של סעיף 6 ביום ה' בתשרי תשל"ד (1 באוקטובר 1973); יתר הוראות חוק זה תחילתן ביום י"ח בטבת תשל"ה (1 בינואר 1975).

שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו; תקנות כאמור יובאו לידיעת ועדת הכלכלה של הכנסת לפני פרסומן ברשומות.

תוספת (תיקון: תש"ן)

- (1) צנרת כולל מערכת הסקה ומרזבים - שנתיים;
- (2) חדירת רטיבות בגג, בקירות ובמקלט - שלוש שנים;
- (3) מכונות, מנועים ודודים - שלוש שנים;
- (4) קילוף חיפויים בחדרי מדרגות - שלוש שנים;
- (5) שקיעת מרצפות בקומת קרקע - שלוש שנים;
- (6) שקיעת מרצפות בחניות, במדרכות, בשבילים בשטח הבנין - שלוש שנים;
- (7) סדקים עוברים בקירות ובתקרות - חמש שנים;
- (8) קילופים ניכרים בחיפויים חיצוניים - שבע שנים;
- (9) כל אי-התאמה אחרת, שאינה אי-התאמה יסודית – שנה אחת