

חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א – 2011*

1. תיקון סעיף 1
- בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –
- (1) אחרי ההגדרה "דירה" יבוא:
- "הוראות תחזוקה ושימוש" – הוראות תחזוקה ושימוש, ככל הנדרש, לענין הדירה או כל דבר שבה, הרכוש המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין ומיתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה;
- "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969²;
- (2) אחרי ההגדרה "מוכר" יבוא:
- "קונה" – מי שרוכש דירה ממוכר;
- "קונה משנה" – מי שרוכש דירה מקונה וכן חליפיו וחליפי הקונה³;
- (3) אחרי ההגדרה "תקן", "תקן רשמי" יבוא:
- "השר" – שר הבינוי והשיכון.
2. תיקון סעיף 2
- בסעיף 2 לחוק העיקרי –
- (1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא "והוראות תחזוקה ושימוש";
- (2) בסעיף קטן (א), במקום הסיפה החל במילה "ולמסור" יבוא "והוראות תחזוקה ושימוש";
- (3) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
- "(א) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידיו; לא היו בידי המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו."
3. תיקון סעיף 3
- בסעיף 3(א) לחוק העיקרי, במקום "שר השיכון" יבוא "השר".
4. תיקון סעיף 4
- בסעיף 4(א) לחוק העיקרי –
- (1) בכל מקום, אחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה" ואחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה";
- (2) במקום פסקאות (4) ו-(5) יבוא:
- "(4) בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי המוכר (להלן – תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית), התגלתה אי-התאמה יסודית, זולת אם הוכיח המוכר שאי-התאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;
- (5) התגלתה אי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית, והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;
- (6) המוכר לא מסר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש."
5. תיקון סעיף 4
- בסעיף 4 לחוק העיקרי –
- (1) בכותרת השוליים, אחרי "אי-התאמה" יבוא "או אי-התאמה יסודית";

* 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.

¹ ס"ח התשל"ג, עמ' 196; התשס"ט, עמ' 328.

(2) אחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה";

(3) בפסקה (1), במקום הסיפה החל במילים "לרשותו, אם" יבוא "לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה או קונה המשנה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה";

(4) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה יסודית שלא היה ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר בתוך זמן סביר לאחר שגילה אותה."

תיקון סעיף 4

6. בסעיף 4 לחוק העיקרי –

(1) האמור בו יסומן "(א)", ובו, אחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה";

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) חזרה והתגלתה אי-התאמה או אי-התאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-התאמה או אי-התאמה היסודית, או שתיקונה של אי-התאמה או אי-התאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון."

תיקון סעיף 5

7. בסעיף 5 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), במקום "מתאים למקובל בנסיבות הענין" יבוא "הוא באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות הענין";

(2) בסעיף קטן (ג), במקום "מתאים למקובל בנסיבות הענין" יבוא "באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות הענין".

הוספת סעיף 5

8. אחרי סעיף 5 לחוק העיקרי יבוא:

"פ"צוי בשל איחור 5.א5. (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 – 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.

תיקון סעיף 6 9. בסעיף 6(ג) לחוק העיקרי, אחרי "בסעיף זה" יבוא "ובסעיף 6ב".

הוספת סעיף 6ב 10. אחרי סעיף 6א לחוק העיקרי יבוא:

"רישום זכויות 6ב. (א) המוכר דירה בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, חייב לעשות את כל אלה:

(1) לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

(2) לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

(3) לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

(ב) המוכר דירה בבית שאינו ניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף קטן (א), חייב לבצע ולקיים את האמור בפסקה (1) של אותו סעיף קטן ולגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקסי המקרקעין לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד הרישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

(ג) בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

תיקון סעיף 7 11. בסעיף 7 לחוק העיקרי, אחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה".

12. בסעיף 7א לחוק העיקרי –

(1) בכל מקום, אחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה";

(2) האמור בו יסומן "(א)" ואחריו יבוא:

"(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), ויתור, לרבות בכתב, על זכויות מצד הקונה או קונה המשנה בקשר לאי-התאמה או אי-התאמה יסודית, המהווה תנאי להעברת זכויות מקונה לקונה משנה, לביצוע תיקונים בדירה או להעמדת הדירה לרשות הקונה – בטל".

13. בסעיף 8(ב) לחוק העיקרי, אחרי "מהקונה" יבוא "או מקונה המשנה".
תיקון סעיף 8
14. בסעיף 10 לחוק העיקרי, אחרי "2(א)" יבוא "או (א1)", ובמקום "קנס – 50,000 לירות" יבוא "קנס כאמור בסעיף 61(א1) לחוק העונשין, התשל"ז-1977".
תיקון סעיף 10
15. בסעיף 11 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:
"ג) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א-2011 (בסעיף קטן זה – תיקון מס' 5), לא יחול על דירה בבניין שבנייתו הסתיימה או שחווה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 5; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 5".
תיקון סעיף 11
16. בסעיף 13 לחוק העיקרי, במקום "שר השיכון" יבוא "השר".
תיקון סעיף 13
17. במקום התוספת לחוק העיקרי יבוא:
החלפת התוספת

"תוספת"

(סעיף 4)

- (1) ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק – שנתיים;
- (2) ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה – שנתיים;
- (3) כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודוודים – שלוש שנים;
- (4) ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, בין השאר של מרצפות בקומת קרקע, בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במשטחים מחומרי גימור שונים – שלוש שנים; לעניין זה, "פיתוח חצר" – לרבות שבילים, משטחים, קירות, גדרות, רכיבים בנויים ומערכות, ובכלל זה מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה ותקשורת;
- (5) כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי – שלוש שנים;
- (6) כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב – ארבע שנים; לעניין זה, "כשל" – לרבות נזילות;
- (7) כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך – ארבע שנים;
- (8) סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמש שנים;
- (9) התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ – שבע שנים;
- (10) כל אי-התאמה אחרת שאינה אי-התאמה יסודית – שנה אחת.

בתוספת זו –

"כשל" – כישלון מלא או חלקי בתפקוד המוצר או המערכת;

"ליקוי" – ליקוי בתפקוד ובעמידות המוצר או המערכת, לרבות אי-שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של כל מרכיב בנפרד והן של המכלול".

אריאל אטיאס
שר הבינוי והשיכון

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

ראובן ריבלין
יושב ראש הכנסת

שמעון פרס
נשיא המדינה

² ס"ח התשל"ז, עמ' 226.