

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 *

1. בחוק זה –

הגדרות

"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-1963¹;

"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;²

"תקנת בניה" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965²;

"תקן", "תקן רשמי" – כמשמעותם בחוק התקנים, תשי"ג-1953³.

2. (א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט ולמסור לקונה העתק ממנו חתום בידו.

חובת מסירת מפרט

(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

3. (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.

פרטי המפרט

(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 הפריטים במפרט במפורט ובמדוייק, ואם פריט פלוני אינו חל בנסיבות הענין, על המוכר לציין זאת לגביו.

(ד) היה פריט שבמפרט מתייחס לדבר שנקבע בתקנת בניה או בתקן, יכול שהטופס ימולא על ידי הפניה לאותה תקנת בניה או לאותו תקן.

4. (א) כל דבר שבו היתה הדירה שונה מן האמור במפרט או בתקנת בניה או בתקן רשמי יהיה, על אף האמור בחוזה המכר, בבחינת אי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, תשכ"ח-1968⁴.

אי התאמה

(ב) הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה כאמור בסעיף קטן (א) אם נתן למוכר הודעה עליה תוך שנה מיום העמדת הדירה לרשות הקונה, ואם גילה אותה לאחר מכן – לאחר שגילה אותה, הכל תוך זמן סביר.

* נתקבל בכנסת ביום י' בתמוז תשל"ג (10 ביולי 1973); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בה"ח 835, תשכ"ט, עמ' 235.

1 סי"ח תשכ"ג, עמ' 156.

2 סי"ח תשכ"ה, עמ' 307.

3 סי"ח תשי"ג, עמ' 30.

4 סי"ח תשכ"ח, עמ' 98.

5. (א) מוכר שלא מסר לקונה מפרט כהתאם 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, חוכת ההוכחה שהיה מתאים למקובל בנסיבות הענין — על המוכר.

תקנון בבית
משותף

6. (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 המת-ייחסת 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) טיעור 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—1969.⁵

שמירת זכויות

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

דין המדינה

8. (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.

חוקה

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

עונשין

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

תחולה

11. הוראות חוק זה לא יחולו —

(1) על דירה בבנין שבנייתו נסתיימה לפני תחילתו של חוק זה;

(2) על דירה שחווה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.

⁵ ס"ח תשכ"ט, עמ' 259.

12. תחילתו של חוק זה ביום ה' בתשרי תשל"ד (1 באוקטובר 1973).

תחילה

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

ביצוע

זאב שרף
שר השיכון

גולדה מאיר
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה

חוק מס הכנסה (פטור ממס על דמי שכירות של דירות למגורים) (הוראת שעה) (תיקון), תשל"ג-1973 *

1. בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (פטור ממס על דמי שכירות של דירות מגורים) (הוראת שעה), תשל"ג-1973, במקום "ל' בסיון תשל"ג (30 ביוני 1973)" יבוא "ח' בניסן תשל"ד (31 במרס 1974)" ובמקום "שנת המס 1975" יבוא "שנת המס 1976".

תיקון סעיף 1

פנחס ספיר
שר האוצר

גולדה מאיר
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה

* נתקבל בכנסת ביום י' בתמוז תשל"ג (10 ביולי 1973); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בה"ח 1073, תשל"ג עמ' 364.
1 ס"ח 682, תשל"ג, עמ' 62.