

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),

תשל"ה-1974 *

תגרות

1. בחוק זה -

"דירה" - חדר או מערכת חדרים 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 שעתיד 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 שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה.

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על חמישה-עשר אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה:

הבטחת כספי הקונה

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניחנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח, תשי"א-1951², שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת גאמנות שאישר לכך שר השיכון, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 127 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969³, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

סייג לתשלומים

3. קונה של דירה, שהכספים ששילם או שעליו לשלם למוכר לא הובטחו כאמור בסעיף (1) או (2), לא יהא חייב בתשלומים על חשבון מחיר הדירה בשיעורים העולים על אלה שנקבעו בתקנות, על אף האמור בחוזה המכר.

* נחקל בכנסת ביום ד' בכסלו תשל"ה (18 בנובמבר 1974); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בח"ח 1074, תשל"ג, עמ' 367.

1 ס"ח תשכ"ג, עמ' 156.

2 ס"ח תשי"א, עמ' 221.

3 ס"ח תשכ"ט, עמ' 259; תשל"ג, עמ' 18.

4. מוכר העובר על הוראות סעיף 2, דינו – מאסר ששה חדשים או קנס 100,000 לירות; ואם היה קבלן לעבודות הנדסה בנאיות כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, רשאי בית המשפט לפסול אותו לרישום בפנקס, ואם נרשם – לבטל את רישומו, הכל לתקופה שיקבע בית המשפט.
5. הוראות חוק זה לא יחולו על דירה שחווה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.
6. שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.
7. תחילתו של חוק זה כיום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975).

אברהם עופר
שר השיכון

יצחק רבין
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה

4 ס"ח תשכ"ט, עמ' 218.

חוק למניעת הונאה בתפילין ובמזוזות, תשל"ה-1974 *

1. לא ימכור אדם ולא יפיץ תפילין או מזוזות אם לא אישרה הרבנות הראשית או רבנות מקומית את כשרותם.
2. העובר על הוראות חוק זה, דינו – מאסר שנה או קנס 3,000 לירות, ואולם תהיה זאת הגנה טובה לנאשם אם יוכיח שהתפילין או המזוזות היו כשרים.
3. שר הדתות ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו, לרבות תקנות בדבר הסימון של אישור הרבנות על תפילין ומזוזות או כמצורף אליהם.

יצחק רפאל
שר הדתות

יצחק רבין
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה

* נוקבל בבטח ביחס ה' בכסלו תשל"ה (19 בנובמבר 1974); הצעת החוק דוברי הכתר מודפסו בה"ח 1135, תשל"ה, עמ' 262.