

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

משפט פרטי וכלכלה – חיובים – מכר – מכר דירות
משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – מכר דירות

תוכן ענינים

2	Go	הגדרות	סעיף 1
2	Go	חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש	סעיף 2
3	Go	פרטי המפרט	סעיף 3
3	Go	אי התאמה	סעיף 4
4	Go	הודעה על אי התאמה או אי התאמה יסודית	סעיף 4א
4	Go	זכות תיקון אי התאמה	סעיף 4ב
4	Go	מוכר שלא מסר מפרט	סעיף 5
4	Go	פיצוי בשל איחור במסירה	סעיף 5א
4	Go	שיעור מרבי של ריבית פיגורים	סעיף 5ב
5	Go	תקנון בבית משותף	סעיף 6
5	Go	קביעת מתחזק	סעיף 6א
5	Go	רישום זכויות	סעיף 6ב
5	Go	הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן	סעיף 6ג
6	Go	שמירת זכויות	סעיף 7
6	Go	התניה לטובת הקונה או קונה המשנה	סעיף 7א
6	Go	דין המדינה	סעיף 8
6	Go	חזקה	סעיף 9
6	Go	עונשין	סעיף 10
6	Go	תחולה	סעיף 11
7	Go	תחילה	סעיף 12
7	Go	ביצוע	סעיף 13
7	Go	תוספת	

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973*

	הגדרות	1. בחוק זה –
		"דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;
(תיקון מס' 5) תשע"א-2011		"הוראות תחזוקה ושימוש" – הוראות תחזוקה ושימוש, ככל הנדרש, לעניין הדירה או כל דבר שבה, הרכוש המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין ומיתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה;
(תיקון מס' 5) תשע"א-2011		"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
		"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;
(תיקון מס' 5) תשע"א-2011		"קונה" – מי שרוכש דירה ממוכר;
(תיקון מס' 5) תשע"א-2011		"קונה משנה" – מי שרוכש דירה מקונה וכן חליפיו וחליפי הקונה;
(תיקון מס' 2) תש"ן-1990		"תקנות הבניה" - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תשל"ל-1970;
(תיקון מס' 2) תש"ן-1990		"תקן", "תקן רשמי" - כמשמעותם בחוק התקנים, תשי"ג-1953;
(תיקון מס' 5) תשע"א-2011		"השר" – שר הבינוי והשיכון.
(תיקון מס' 5) תשע"א-2011		2. (א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש.

* פורסם ס"ח תשל"ג מס' 706 מיום 20.7.1973 עמ' 196.

- תוקן ס"ח תשל"ה מס' 754 מיום 2.1.1975 עמ' 35 (ה"ח תשל"ד מס' 1140 עמ' 282) – תיקון מס' 1.
- ס"ח תש"ן מס' 1327 מיום 2.8.1990 עמ' 184 (ה"ח תש"ן מס' 1996 עמ' 204) – תיקון מס' 2 [במקור מס' 3].
- ס"ח תשס"ב מס' 1856 מיום 10.7.2002 עמ' 474 (ה"ח תשס"ב מס' 3046 עמ' 115) – תיקון מס' 3 [במקור מס' 4] בסעיף 3 לחוק המקרקעין (תיקון מס' 24), תשס"ב-2002; ר' סעיף 4 לענין תחילה ותחולה.
- ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 328 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 514) – תיקון מס' 4 בסעיף 30 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 1.1.2010.
- ס"ח תשע"א מס' 2293 מיום 6.4.2011 עמ' 778 (ה"ח הממשלה תשע"א מס' 263 עמ' 140) – תיקון מס' 5.
- ס"ח תשע"ד מס' 2437 מיום 10.3.2014 עמ' 334 (ה"ח הכנסת תשע"ד מס' 519 עמ' 2) – תיקון מס' 6; ר' סעיף 3 לענין תחולה.
3. (א) צו ראשון לפי סעיף 3(א1) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 2(2) לחוק זה, יובא לאישור ועדת הכלכלה בתוך שלושה חודשים מיום פרסומו של חוק זה.
- (ב) חוק זה יחול על חוזה מכר שנחתם לאחר כניסתו לתוקף של צו כאמור בסעיף קטן (א), ובלבד ששלב ביצוע היסודות בבניין שבו נמצאת הדירה טרם הסתיים.
- ס"ח תשע"ד מס' 2437 מיום 10.3.2014 עמ' 335 (ה"ח הכנסת תשע"ג מס' 508 עמ' 31) – תיקון מס' 7; תחילתו ביום 10.1.2015 ור' סעיף 3 לענין תחולה כפי שתוקן ק"ת תשע"ה מס' 7431 מיום 26.10.2014 עמ' 20 – צו תשע"ה-2014.
3. (א) תחילתו של חוק זה שישה חודשים מיום פרסומו ביום 10.1.2015 (להלן – יום התחילה), והוא יחול על חוזה מכר שנחתם מיום התחילה ואילך, ובלבד שהותקנו תקנות לפי סעיף 6(ב) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה.
- (ב) תקנות ראשונות כאמור בסעיף קטן (א) יובאו לאישור ועדת הכלכלה של הכנסת בתוך שלושה חודשים מיום פרסומו של חוק זה; לא הותקנו התקנות עד ליום התחילה, רשאי שר הבינוי והשיכון, בצו, לדחות את יום התחילה בתקופה נוספת שלא תעלה על שישה חודשים.
- ס"ח תשע"ד מס' 2468 מיום 7.8.2014 עמ' 746 (ה"ח הכנסת תשע"ד מס' 547 עמ' 90) – תיקון מס' 8.

(1א) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידיו; לא היו בידו המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו.

(תיקון מס' 5)
תשע"א-2011

(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

3. (א) המפרט יהיה בטופס שקבע השר בצו באישור 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
(תיקון מס' 5)
תשע"א-2011
(תיקון מס' 6)
תשע"ד-2014

(1א) המפרט יכלול מחירון של פריטים שלגביהם קבע השר שיש לציין מחיר לעניין ויתור עליהם, שינוי מיקומם או הוספתם (להלן – פריטים מתומחרים).

(תיקון מס' 6)
תשע"ד-2014

(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 ובמדויק, 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 לאותן תקנות הבניה או לאותו תקן.

(תיקון מס' 2)
תש"ן-1990

(ה) קונה המבקש לוותר על פריט מתומחר, להוסיף פריט מתומחר או לשנות את מיקומו, ימסור על כך הודעה למוכר לפני התקנת הפריט ולא יאוחר מהמועד האחרון שנקבע לכך בחוזה המכר, אם נקבע מועד כאמור, ובלבד שלא ייקבע מועד מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבנין או מועד אחר שנקבע השר בצו, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, ורשאי השר לקבוע מועדים שונים לסוגים שונים של דירות או בניינים.

(תיקון מס' 6)
תשע"ד-2014

(1) הודיע קונה למוכר על ויתור על פריט מתומחר, יזכה אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט; הודיע קונה למוכר על הוספת פריט מתומחר או על שינוי מיקומו, יחייב אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט, לפי עניין.

(תיקון מס' 6)
תשע"ד-2014

(2) הודיע קונה למוכר על ויתור, הוספה או שינוי כאמור בסעיף קטן (ה), ימסור לו המוכר מפרט מעודכן.

(תיקון מס' 6)
תשע"ד-2014

4. (א) המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה או קונה המשנה אם התקיים אחד מאלה:

(1) הדירה או כל דבר שבה (להלן – הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה;

אי-התאמה
(תיקון מס' 2)
תש"ן-1990
(תיקון מס' 5)
תשע"א-2011

(2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(תיקון מס' 5)
תשע"א-2011

(3) תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה או קונה המשנה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

(תיקון מס' 5)
תשע"א-2011

(4) בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידו המוכר (להלן – תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית), התגלתה אי-התאמה יסודית, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(תיקון מס' 5)
תשע"א-2011

(5) התגלתה אי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית, והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

(תיקון מס' 5)
תשע"א-2011

(6) המוכר לא מסר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש.

(תיקון מס' 5)
תשע"א-2011

(ב) אי-קיום חיוב כאמור בסעיף קטן (א) יראו כאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, תשכ"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.

4א. (א) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה –

הודעה על אי-התאמה או אי-התאמה יסודית (תיקון מס' 2) תש"ן-1990 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה או קונה המשנה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה;
(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

(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 מס' 5) תשע"א-2011

4ב. (א) התגלטה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.

זכות תיקון אי-התאמה (תיקון מס' 2) תש"ן-1990 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(ב) חזרה והתגלטה אי-התאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית, או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה 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.

5. (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 הוא באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין.

מוכר שלא מסר מפרט (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(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 באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין - על המוכר.

(תיקון מס' 5) תשע"א-2011

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, 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:

פיצוי בשל איחור במסירה (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(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.

5ב. (א) נקבע בחוזה המכר כי איחור בתשלום יזכה את המוכר בריבית פיגורים, לא יעלה שיעור הריבית על השיעור שקבע השר, בהתייעצות עם שר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת; בסעיף זה, "ריבית פיגורים" – לרבות כל סכום שהקונה נדרש לשלם בשל תשלום שלא שולם במועד שנקבע בחוזה המכר.

שיעור מרבי של ריבית פיגורים (תיקון מס' 8) תשע"ד-2014

(ב) החובה לשלם ריבית פיגורים תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה המכר, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהיום האמור.

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 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 השתתפות 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 ובסעיף 6 יפורשו לפי משמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-

1969.

(תיקון מס' 5)
תשע"א-2011

6א. (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.

קביעת מתחזק
(תיקון מס' 3)
תשס"ב-2002

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.

6ג. (א) בסעיף זה, "הוצאות משפטיות" – שכר טרחת עורך דין המייצג הן את המוכר והן את

הגבלת גובה
ההוצאות המשפטיות
במכירת דירה ואופן
תשלומן
(תיקון מס' 7)
תשע"ד-2014

הקונה בעסקה למכירת דירה, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין בשל ייצוג המוכר באותה עסקה, בעד פעולות אלה:

(1) רישום וניהול רשימה של בעלי הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין;

(2) רישום הזכויות על פי חוזה המכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום בית כפנקס בתים משותפים ושינוי או תיקון לצו רישום בית משותף;

(3) כל הוצאה אחרת הקשורה לרישום הזכויות על פי חוזה המכר.

(ב) (1) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת (בסעיף זה – הסכום המרבי), ורשאי הוא לקבוע כאמור סכומים מרביים שונים לדירות מסוגים שונים לפי אמות מידה שקבע, וכן כי הוראות סעיף זה לא יחולו על דירות מסוג מסוים או על דירות שמחירן עולה על המחיר שקבע;

(2) על אף האמור בפסקה (1), הסכום המרבי של הוצאות משפטיות לעניין רישום וניהול רשימה של בעלי זכויות ורישום הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הסכום לפי חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996, לעניין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות כפנקסי המקרקעין.

(ג) קונה ישלם את ההוצאות המשפטיות ישירות לעורך הדין, ועורך הדין יוציא לקונה חשבונית כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

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

שמירת זכויות
(תיקון מס' 5)
תשנ"א-2011

7א. (א) אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה.

התניה – לטובת
הקונה או קונה
המשנה
(תיקון מס' 2)
תשנ"ן-1990
(תיקון מס' 5)
תשנ"א-2011
(תיקון מס' 5)
תשנ"א-2011

(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.

8. (א) דין המדינה כמוכר כדין כל מוכר אחר.

דין המדינה

(ב) לא יראו את רשות מקרקעי ישראל או גופים המיוצגים על ידיה כמוכרת לענין חוק זה מחמת זה שקיבלה מהקונה או מקונה המשנה דמי שכירות בעד הדירה.

(תיקון מס' 4)
תשס"ט-2009
(תיקון מס' 5)
תשנ"א-2011

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, חזקה שבנה או רכש אותה על מנת למכרה, זולת אם הוכח הפוכו של דבר.

חזקה

10. מי שביודעין לא מילא אחרי הוראות סעיפים 2(א) או 1(א), 3, 6 או 6ג(ב), דינו – קנס כאמור בסעיף 61(א)(1) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.

עונשין
(תיקון מס' 5)
תשנ"א-2011

11. (א) הוראות חוק זה לא יחולו –

תחולה

(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), תשנ"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), תשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום הפרסום.

(תיקון מס' 2)
תשנ"ן-1990

(ג) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א-2011 (בסעיף קטן זה – תיקון מס' 5), לא יחול על דירה בבנין שבנייתו הסתיימה או שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס'

(תיקון מס' 5)
תשנ"א-2011

5; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 5.

12. 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).

13. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

תחילה
(תיקון מס' 1)
תשל"ה-1975

ביצוע
(תיקון מס' 5)
תשנ"א-2011
(תיקון מס' 6)
תשע"ד-2014

(תיקון מס' 5)
תשנ"א-2011

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 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.

זאב שרף
שר השיכון

גולדה מאיר
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)