

15 חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973*

פרופ' איל זמיר פרופ' מרדכי א' ראבילו פרופ' גבריאלה שלו**

הקדמה

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, עוסק בשתי סוגיות עיקריות ביחסים שבין חברות בנייה לרוכשי דירות. הסוגיה האחת היא איכות הבנייה והשניה היא תוכן התקנון שרושמת חברת הבנייה במקרה של דירות בבתים משותפים. פרק זה, הערוך בצורת פירוש תמציתי לסעיפי החוק, מבאר את ההגדרות, המושגים והכללים שקובע החוק בהסתמך על הפסיקה והספרות המשפטית בנושא זה.

1. סעיף 1 - הגדרות

בסעיף 1 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבעו ההגדרות הבאות -
"דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

* מתוך הספר **הפירוש הקצר לחוקים במשפט הפרטי** בעריכת המחברים, בהוצאת המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי ומיכאל סאקר, הפקולטה למשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים, תשנ"ו-1996.

** **פרופ' איל זמיר**, הפקולטה למשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים. מתמחה, בין היתר, בהיבטים המשפטיים של שוק הבניה. פרסם ספרים על חוק המכר וחוק חוזה קבלנות ומאמרים שונים בתחומים אלה.

פרופ' מרדכי א' ראבילו, הפקולטה למשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים, ראש מכון סאקר למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי, מחבר הספר **חוק המתנה במסגרת הפירוש לחוקי החוזים** בעריכת ג' טדסקי (מהדורה שמינית, תשנ"ז).

פרופ' גבריאלה שלו, מרצה למשפטים באוניברסיטה העברית בירושלים, מחברת הספר **דיני חוזים** (מהדורה שנייה, תשנ"ה, הוצאת דין).

"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, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970;
"תקן", "תקן רשמי" - כמשמעותם בחוק התקנים, התשי"ג-1953.

א. דירה

להגדרת דירה מרכיב פיסי ומרכיב פונקציונלי. מבחינה פיסית, מדובר ב"חדר או מערכת חדרים". בע"א 402/80 "אתגר" נ' מ.ב.א. החזקות ונכסים¹ הודגש כי הכוונה היא לאזור בנוי, להבדיל משטח רצפה פתוח, שתחומיו חזותיים וברורים - רצפה, גג, קירות. מבחינה פונקציונלית, החוק חל על דירות למגורים, וכן על יחידות שנועדו לתכליות עסקיות, למשל: חנויות ובתי-מלאכה, או לכל צורך אחר למשל: צרכי התגוננות אזרחית².

דוגמה להפעלת החוק על דירה שנועדה לתכלית עסקית מצויה בת"א (ב"ש) 721/80 רייפמן נ' "יעל דרומה"³, בהגדרה זו אין דרישה, המצויה בהגדרת דירה בסעיף 25 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, שהחדר או מערכת החדרים "נועדו

¹ פ"ד לה(3) 309, 317.

² זמיר, עקרון ההתאמה, 239; פרידמן וכהן, חוזים, 52; כהן, התערבות בחוזים, 91; א' זמיר, "תיקון תש"ן לחוק המכר (דירות) - צעדים עקלקלים בנתיב נכון", עיוני משפט יח (תשנ"ד) 201, 215, להלן - זמיר, תיקון תש"ן.

³ פסי"ם תשמ"ח(א) 133.

לשמש יחידה שלמה ונפרדת" לאחת התכליות המוזכרות לעיל⁴. ייתכן שניתן לפרש את הגדרת "דירה" בחוק המכר (דירות) ככוללת בכל זאת גם דרישה כזו, כחלק מן המרכיב הפונקציונלי. פירוש כזה ישמור על אחידות בין הגדרת "דירה" בסעיף 6 לחוק המכר (דירות) (לפי משמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, כאמור בסעיף 6 (ג) לחוק) לבין הגדרת "דירה" בשאר סעיפי החוק.

לעניין אי-התאמה, מוגדרת דירה בסעיף 4(א)1 כ"דירה או כל דבר שבה". בכך מודגש שהחוק חל גם על המחוברים לדירה שמספק המוכר, כמו ארונות מטבח. זמיר סבור כי מוטב היה לכלול הבהרה זו בהגדרת "דירה" שבסעיף 1, ולא להוסיף הגדרה נפרדת בסעיף 4(א)1, ומכל מקום הוא מציע להתייחס גם להגדרה הכללית בסעיף 1 כאילו הכילה במפורש את המלים "ולרבות כל דבר שבה"⁵.

ב. מכירה

ההגדרה אינה מתארת מכירה מהי, אלא מוסיפה עליה דברים, שברגיל אינם נחשבים למכירה. תוספות אלה מתמקדות בדרכים שונות להענקת זכויות קניין במקרקעין, חכירה לדורות, "פעולה באיגוד"⁶. ככל שמדובר במכירה במובן הצר, ניתן להסתייע בהגדרת "מכר" שבסעיף 1 לחוק המכר, התשכ"ח-1968⁷. הגדרת ה"מכירה" בחוק המכר (דירות) כוללת במפורש גם התחייבות למכור דירה בעתיד, וכן התחייבות לגרום שדירה תימכר בעתיד. החוק חל אף במקרה שבו המוכר התחייב למכור דירה שטרם נבנתה או שטרם נרכשה על-ידו⁸ הנכס עליו חל החוק הוא "דירה", ומכאן שהחוק אינו חל על העברת הבעלות בזכויות קניין הפחותות מן הבעלות בדירה, למעט זכות החכירה לדורות המצוינת במפורש בהגדרת "מכירה"

⁴ ראו ע"א 402/80 "אתגר" נ' מ.ב.א. החזקות ונכסים, פ"ד לה(3) 309,317.

⁵ זמיר, תיקון תש"ן, 207-208 בהערות-שוליים 17.

⁶ זמיר, תיקון תש"ן, 922; זמיר, קבלנות, 131; זמיר, מכר, 68.

⁷ ראו הפירוש לסעיף זה.

⁸ זמיר, מכר, 90.

ראו גם סעיף 1 לטופס המפרט שנקבע בצו מכר דירות⁹. חוק המכר (דירות) חל אפוא רק על חלק ממכלול העסקאות שבאמצעותן משיגים צרכנים דירות למגורים¹⁰

ג. תחולת החוק על חוזי קבלנות

חוזה ייחשב כחוזה קבלנות כאשר הבנייה נעשית על קרקע של מקבל הדירה, לפחות במקרים שבהם הוא מספק גם את חומרי הבנייה. במקרים שבהם הבונה מספק את חומרי הבנייה או חלק מהם קיימים ספיקות לגבי סיווג העסקה כמכר או כקבלנות (על ההבחנה בין מכר לקבלנות בהקשר המיוחד של חוזי בנייה, ראו זמיר, מכר, 106-107; זמיר, קבלנות, 709-711. אף שהדבר איננו נקי מספק, דומה שחוק המכר (דירות) לא חל על חוזי קבלנות. תחולת החוק מבוססת על הגדרת "מכירה", שקבלנות אינה נכנסת בגדרה) זמיר, קבלנות, 131). החוק מניח שעובר לביצוע העסקה רוכש הדירה אינו הבעלים או החוכר של הקרקע. עניין זה נלמד לא רק מהגדרת "מכירה", אלא גם מסעיף 6 לחוק, המניח שבידי המוכר לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף, ומשמע שבאותו מועד הוא הבעלים של הקרקע¹¹. זמיר סבור כי אין הצדקה עניינית לאי-תחולת החוק על חוזי קבלנות¹². ייתכן שהמזמין בעסקת קבלנות יוכל להסתמך על החוק ועל ממצאיה של ועדת המומחים שהמלצותיה שימשו בסיס לתיקון החוק בשנת תש"ן, בבואו לטעון כי פגמים שנתגלו במהלך תקופות הבדק המנוויות בחוק - חזקה עליהם שהיו קיימים, ולו באיבם, כבר ברגע מסירת המבנה למזמין¹³; על ועדת המומחים והמלצותיה¹⁴, כמו כן, ניתן להסתייע בחוק המכר (דירות) כמבטא, לפחות במידת מה, את תקנת הציבור בישראל לגבי אחריותם של קבלני בניין לאיכות המבנים שהם בונים (וזאת לשם שלילת תוקפה של

⁹ טופס של מפרט, (תשל"ד-1974), ק"ת 583.

¹⁰ זמיר, קבלנות, 63.

¹¹ ראו סעיף 36 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; זמיר, תיקון תש"ן, 229-230.

¹² זמיר, תיקון תש"ן, 231-232; זמיר, קבלנות, 131-133.

¹³ זמיר, קבלנות, 458.

¹⁴ ראו ע"א 449/85 היועץ המשפטי לממשלה נ' גד חברה לבניין, פ"ד מג(1) 138, 202-204; וכן

לוסטהויז ושפניץ, חוזים אחידים, 320-325.

התנאה על אחריות הקבלן בחוזה קבלנות, בהתבסס על סעיף 30 לחוק החוזים) (חלק כללי)¹⁵. נוסף על כך, מציע זמיר להקיש מסעיף 4 לחוק המכר (דירות) ולקבוע הנחה שבחוזי בנייה, שבהם הבנאי הוא אדם שעיסוקו בבנייה, על הבנייה להיעשות בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים החקוקים. בהעדר הסדרה חקיקתית ישירה ומפורשת, נראה שבניגוד למכר דירות, בחוזי קבלנות הכלל הנדון יהיה דיספוזיטיבי ולא קוגנטי¹⁶.

ד. תחולת החוק על עסקאות קומביניציה

בעסקת קומביניציה ממיר בעל מגרש את הקרקע בחלק מן הדירות בבניין שיקים עליה הצד השני לעסקה (להלן: חברת הבנייה), ושיירשם כבית משותף. לגבי דירות שחברת הבנייה מוכרת לרוכשים שלישיים, גם אם בנייתן נעשית במקרקעין שעודם בבעלות בעל המגרש, החוק יחול, מאחר ש"מכירה" מתבצעת, ו"מוכר" מוגדר ככולל גם אדם המוכר דירה שהוא בונה על קרקע של זולתו. לעניין זה, אין נפקא מינה אם הבעלות בדירות תועבר תחילה אל חברת הבנייה וממנה לקונים, או ישירות מבעל המגרש לקונים. כך גם במקרה שבו מתכוון בעל המגרש למכור לרוכשים שלישיים את הדירות שהוא מקבל במסגרת עסקת הקומביניציה. עסקה כזאת נחשבת ל"מכירה", ובעל המגרש ייחשב כ"מוכר", משום שההגדרה כוללת גם אדם המוכר דירה שהוא בונה על-ידי אדם אחר על-מנת למוכרה (ראו גם סעיף 9). הקושי מתעורר ביחס לאחריות חברת הבנייה כלפי בעל המגרש לגבי הדירות שהוא מקבל לפי עסקת הקומביניציה. החוק יחול כאשר בעל המגרש מעביר לבונה את הבעלות במגרש כולו, על-מנת שהאחרון יקנה לו בעתיד את הבעלות בחלק מן הדירות; במקרה זה ניתן לומר שמתקיימת "מכירה" של הדירות למי שהיה בעל המגרש, אף-על-פי שמדובר בחליפין או בעסקה מורכבת של חליפין וקבלנות. אולם כנראה שהחוק לא יחול כאשר בעל המגרש מותיר בידו את הבעלות בחלק מן המגרש, אשר נהפך לחלקו ברכוש המשותף עם רישום חלק מהדירות על שמו.

¹⁵ זמיר, קבלנות, 516.

¹⁶ זמיר, קבלנות, 453.

במקרה זה, קשה הרבה יותר להצביע על "מכירה" לבעל המגרש, אם כי ניתן לטעון שמושא בעלותו של בעל המגרש משתנה בשלב של רישום הדירות על שמו: במקום בעלות בחלק בלתי-מסוים במגרש כולו ובבניין הנבנה עליו, הוא מקבל בעלות מלאה בדירות הנרשמות על שמו וברכוש המשותף הצמוד להן. ניסיון לראות בהמרה כזאת משום "מכירה" נדחה בע"א 487/77 מנהל מס שבח מקרקעין נ' אחים ברקאי¹⁷, זמיר סבור כי אין הצדקה עניינית לאי-תחולת החוק במישור היחסים שבין בעל המגרש לחברת הבנייה¹⁸. בע"א 23/86 מרקוביץ נ' קופר¹⁹, הניח בית-המשפט העליון, ללא דיון מפורט ומבלי לברר מהי המתכונת המדויקת שבה נערכה עסקת הקומבינציה, שחוק המכר (דירות) אכן חל לטובת בעל המגרש. החברה הקבלנית טענה אומנם שאין מדובר בעסקת מכר אלא בחליפין, אך טענתה לא נתקבלה²⁰ גם אם מדובר בצעד ראשון בכיוון הרחבה פסיקתית של תחולת החוק על חוזי קבלנות, הרי שהרחבה זו בעייתית לפי לשון החוק, וקשה לראות כיצד היא תיעשה לגבי חוזי קבלנות סתם, להבדיל מעסקאות קומבינציה²¹.

ה. החכרה

לפי הגדרת "מכירה", חל החוק על החכרת דירה לתקופה של 25 שנים או יותר. הכוונה להקניה בתמורה של הזכות להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות²². הגדרת "מכירה" כוללת בנוסף להחכרה לדורות גם התחייבות להחכיר

¹⁷ פ"ד לב(2) 121, 125; זמיר, קבלנות, 134-134; זמיר, תיקון תש"ן, 231-230; זמיר, מכר, 124-121.

¹⁸ זמיר, קבלנות, 135; זמיר, תיקון תש"ן, 232.

¹⁹ פ"ד מג(3) 89, 92.

²⁰ ראו גם זמיר, תיקון תש"ן, 232; ת"א (ת"א) 124/88 קהתי נ' כדורי, לא פורסם, תקדין-מחוזי, כרך 92(4) 359, 370 (ת"א) 2241/85 סזנוב נ' בן דוד, לא פורסם, תקדין-מחוזי, כרך 92(4) 421, 424, ה"פ (ת"א) 766/80 חלפון נ' למר פס"ם תשמ"ג(א) 51, 57.

²¹ זמיר, תיקון תש"ן, 232.

²² השוו גם סעיף 3 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; סעיף 1 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971.

בעתיד דירה לדורות והתחייבות לגרום שדירה תוחכר בעתיד לדורות.

1. פעולה באיגוד

לפי הגדרת "מכירה", החוק חל גם על "פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963". המושג "פעולה באיגוד" מוגדר בסעיף 1 לחוק זה כ"הענקת זכות באיגוד, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד והכל בין בתמורה ובין ללא תמורה". הגדרה זו כוללת שורה של פעולות המשנות את שעור הבעלות או השליטה ב"זכויות באיגוד", ובעקיפין מהוות עסקה במקרקעי האיגוד²³. "זכות באיגוד" מוגדרת בסעיף 1 כ"כל אחת מאלה [...]": (1) חברות באיגוד, זכות לנכסי איגוד בשעת פירוק, זכות לרווחיו של איגוד, זכות לניהולו של איגוד ולהצבעה בו; (2) זכות - שאיננה זכות מכוח מכירת זכות במקרקעין - לתפוס נכסי האיגוד מכוח אחת הזכויות האמורות בפסקה (1); (3) זכות - שאיננה זכות מכוח מכירת זכות במקרקעין - לדרוש מהאיגוד או מבעל זכות באיגוד אחת מהזכויות האמורות בפסקאות (1) ו-(2); (4) זכות להורות במישרין או בעקיפין למחזיק בזכות מהזכויות האמורות בפסקה (1) על הדרך להפעיל את זכותו; פרט לזכות מהזכויות האמורות אם היא אינה מקנה כל טובת-הנאה באיגוד - שאינה שכר סביר - ואינה מקנה זכות לתפוס את נכסי האיגוד ואינה מקנה זכות לדרוש מהאיגוד או מבעל זכות בו אף אחד משני הדברים האמורים²⁴. "איגוד" מוגדר בסעיף 1 כ"חברה וחברה נכרית כמשמעותן בפקודת החברות, אגודה רשומה כמשמעותה בפקודת האגודות השיתופיות, שותפות הרשומה לפי פקודת השותפויות, אגודה כמשמעותה בחוק העותומני על האגודות, 1327". שותפות לא רשומה אינה נכללת בהגדרה, אך מכירת זכויותיה של שותפות כזו, שנכסיה הם מקרקעין, תיחשב למכירה ישירה של המקרקעין²⁵.

²³ ה' רוסטוביץ, מס שבח מקרקעין, מהדורה רביעית, (תשנ"ג) 111-112, להלן - רוסטוביץ, מס

שבח; י' הררי, מס שבח מקרקעין (חלק ב) (תשנ"ד) 245-246, להלן - הררי, מס שבח.

²⁴ על הגדרה זו ראו רוסטוביץ, מס שבח, 76-80; הררי, מס שבח, 253-260.

²⁵ ראו רוסטוביץ, מס שבח, 59; הררי, מס שבח, 249-250.

ז. יריבות חוזית

תחולת החוק מותנית בקיום יריבות חוזית בין התובע לנתבע, בקיומה של "מכירה", בהיותו של התובע "קונה" ובהיות הנתבע "מוכר". היריבות החוזית נדרשת גם כשעילת התביעה אינה מבוססת על החוזה גופו, אלא על אי-התאמה בין הדירה לבין תקן חקוק²⁶. דויטש מבקר את דברי השופט שמגר בע"א 559/87 **חשאי נ' י' א' רונן**²⁷, שלפיהם אין צורך בהוכחת יריבות חוזית כאשר הסעד המבוקש אינו מבוסס על סטיות מן המוסכם בחוזה, אלא על נזקים שבהם הודו הנתבעים ועל ליקויים המהווים אי-התאמה לפי תקנים חקוקים. דרישת היריבות החוזית, העולה גם מההגדרה של "מוכר" בחוק, זכתה לביקורת. כתוצאה ממנה, עשוי המוכר לשאת באחריות לאי-התאמה כלשהי בדירה פלונית, ולא לשאת באחריות לאי-התאמה זהה שהתגלתה באותו יום בדירה דומה, שנמסרה לקונה באותו יום, אך הועברה בינתיים לקוני-משנה. אחריות המוכר במקרים אלו תיקטע בלא קשר לקנה-המידה הקבוע בסעיף 4 לתחומת אחריות המוכר במישור הזמן²⁸. דויטש מצייין שניתן להמחות את זכויות הקונה המקורי כלפי הקבלן²⁹. אולם זמיר עומד על כך, שהפיתרון של המחאת זכויות אינו מועיל, משום שבחוזים הטיפוסיים בין המוכר לקונה המקורי נשללת מפורשות עבירותן של זכויות הקונה. על-פי רוב, קובע חוזה המכר שהמחאת זכויות לפיו טעונה הסכמה של חברת הבנייה, ובעת מתן ההסכמה נוהגות החברות להתנותה בויתור הקונים על זכויות וטענות נגדן. התנאה שכזאת אינה מהווה התנאה בטלה על חוק המכר (דירות), שאינו מעניק זכויות לקוני-משנה, אך ניתן לנסות לתקפה לפי חוק החוזים האחידים, שכן מדובר בכתבי-ויתור סטנדרטיים³⁰. פטירתו של קונה ומעבר זכויותיו ליורשיו אינם קוטעים את אחריות המוכר לפי

²⁶ דויטש, **ריבוי נושים**, בתוך פרידמן, **חיובים**, 361.

²⁷ פ"ד מו(1) 229, 232.

²⁸ זמיר, **תיקון תש"ן**, 228-229.

²⁹ לעניין חיובי ההתאמה, לקוני-משנה ראו דויטש, **ריבוי נושים**, בתוך פרידמן, **חיובים**, 390.

³⁰ זמיר, **תיקון תש"ן**, 229; השוו לוסטהויז ושפניץ, **חוזים אחידים**, 325.

החוק³¹.

ח. מוכר

החוק קובע את אחריות מוכר הדירה לגבי טיבה ובטיחותה. קונה הדירה זכאי להפנות את כל טרוניותיו למוכר, ואין הוא צריך לתור אחר ספקי-משנה או קבלני-משנה. המוכר לא יוכל להשתחרר מאחריותו, גם אם מתקיימת אחריות חלופית של גורמים כאלה³².

החוק חל על מוכרי דירות הנכללים בקטגוריות הבאות:

- א. מוכר דירה שבנה או עתיד לבנות בעצמו על קרקע שלו;
 - ב. מוכר דירה שבנה או עתיד לבנות בעצמו על קרקע של זולתו, ככל הנראה למעט המקרה שבו הקרקע נמצאת בבעלותו של רוכש הדירה; ראו בהגדרת "מכירה". עשיית עסקאות שבהן הקרקע אינה בבעלות הקבלן בשלבי הבנייה היא שכיחה למדי³³;
 - ג. מוכר דירה שבנה או עתיד לבנות על-ידי אדם אחר על קרקע שלו;
 - ד. מוכר דירה שבנה או עתיד לבנות על-ידי אדם אחר על קרקע של זולתו.
- בכל הקטגוריות נדרש שהמוכר יבצע את הבנייה, בעצמו או באמצעות אחר, על-מנת למכור את הדירה³⁴. החוק מוסיף להגדרה גם מוכר דירה שקנה אותה על-מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור. נראה שבקבוצה זו כלול גם מוכר שטרם רכש את הדירות שהוא עתיד למכור³⁵. החוק ממעט מההגדרה מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה.

החוק חל אפוא רק על חוזים שבהם המוכר הוא אדם העוסק בבניית דירות

³¹ זמיר, **תיקון תש"ן**, 216.

³² זמיר, **תיקון תש"ן**, 227-228; לוסטוויז ושפניץ, **חוזים אחידים**, 247-249; ראו גם הפירוש לסעיף 4 להלן.

³³ פרידמן וכחן, **חוזים**, 578.

³⁴ ראו לעניין זה את החזקה הקבועה בסעיף 9.

³⁵ ראו זמיר, **מכר**, 90.

או בסחר בהן. תחולת החוק אינה מצומצמת לקניית דירה לצרכיו האישיים של הקונה, ראו הגדרת "דירה", אולם מסתבר שלמעשה מרבית המכירות שהחוק יחול עליהן תהיינה לתכלית כזו.³⁶

ט. תקנות הבנייה

הגדרת המושג "תקנות הבנייה" מפנה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, שהותקנו מכוח חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. התקנות קובעות סטנדרטים מפורטים ביותר בנוגע לגודלם המינימלי של חדרים ודירות, דרכי בנייתם של בניינים, יציבותם, בטיחותם, אורורם, ניקוזם, הספקת המים בהם, דרכי-הסקתם וכיוצא בזה. לפי סעיף 145(ב) לחוק התכנון והבנייה, לא יינתן היתר בנייה אלא בהתאם לכללים הקבועים בתקנות, ובנייה או שימוש שלא בהיתר מהווים עבירה פלילית.³⁷ ההגדרה אינה כוללת תקנות אחרות שהוצאו מכוח חוק התכנון והבנייה, כמו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983. ההגדרה אף אינה כוללת תקנים מחייבים שהוצאו מכוח חוקים אחרים, כמו תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990.³⁸ ראו גם הפירוש לסעיף 4(א)(1) להלן. בבחינת אי-ההתאמה בין הדירה לבין תקנות הבנייה במסגרת סעיף 4, יילקחו בחשבון התקנות שהיו בתוקף בעת חתימת החוזה.³⁹

י. תקן, תקן רשמי

סעיף 6 לחוק התקנים, התשי"ג-1953, מסמיך את מכוון התקנים לקבוע שמפרט מסוים או כללים טכניים של תהליך עבודה, לרבות הגדרות טכניות, ייחשבו

³⁶ זמיר, עקרון ההתאמה, 239; על סיווג החוק כחוק צרכני, ראו שלו, חוזים, 31; זמיר, מכר,

13; א' פוזנר, "הצמדות בבתים משותפים - דעה אחרת", עיוני משפט יא (תשמ"ו) 327, 336.

³⁷ ראו גם תקנה 17; זמיר, עקרון ההתאמה, 246.

³⁸ לביקורת על כך, ראו זמיר, תיקון תש"ן, 207.

³⁹ ת"א 369/89 לוי נ' מבט בניה, לא פורסם, תקדין-מחוזי, כרך 92(1) 1082, 1086-1087.

כתקן. סעיף 8 לאותו חוק מסמיך את שר המסחר והתעשייה להכריז על תקנים שנקבעו בידי המכון כעל תקנים רשמיים. סעיף 9 מטיל איסור על ייצור, מכירה, השכרה, יבוא, יצוא ושימוש בכל מצרך שמפרט שלו נקבע בתקן רשמי, אלא אם המצרך מתאים לתקן. עוד אוסר הסעיף על ביצוע עבודה שהכללים הטכניים של תהליכיה נקבעו בתקן רשמי, אלא אם היא נעשית בהתאם לאותם כללים. תקנים שלא הוכרז עליהם כי ייחשבו כתקנים רשמיים אינם מחייבים, אך מוצרים העומדים בהם זכאים לסימון מיוחד, שמשמעו הכרה פורמלית בבטיחותם ואמינותם, סעיף 40¹¹.

2. סעיף 2 - חובת מסירת מפרט

בסעיף 2 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -
2. (א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט ולמסור לקונה העתק ממנו חתום בידו.
(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

א. מסירת מפרט

סעיף קטן (א) מטיל חובת גילוי קוגנטית⁴¹ על המוכר לגבי הדירה הנמכרת והבניין שבו היא נמצאת. המוכר נדרש לצרף לחוזה מפרט מפורט, המתאר את הדירה, בהתאם לנוסח שקבע שר השיכון, ראו סעיף 3. החובה לצרף מפרט נועדה להבטיח שזכויות הקונה יובאו לידיעתו בצורה ברורה ומובנת⁴². עולה מהסעיף,

⁴⁰ זמיר, עקרון ההתאמה, 246.

⁴¹ ראו סעיף 7 לחוק.

⁴² ע"א 213/80 שמעונוף נ' ברוכים, פ"ד לז(3) 808, 813, להלן - פסק-דין שמעונוף; ראו גם ע"א 750/88 אברהם רובינשטיין ושות', חברה קבלנית נ' דיירי הבית המשותף ברח' קדושי קהיר 36-38 בחולון, פ"ד מד(4) 861, 867, להלן - פסק-דין רובינשטיין.

שהמפרט חייב להימסר לכל המאוחר במועד כריתת החוזה. הפרת חובה זו עשויה לגרור סנקציה עונשית לפי סעיף 10. על התוצאות של הפרת חובה זו במישור האזרחי, ראו סעיף 5. כמו כן, חובת גילוי זו נחשבת לחובת גילוי "לפי דין", לעניין סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), הדן בהטעיה⁴³. הפרת חובה זו עשויה להיחשב גם כהפרת החובה לנהוג בתום-לב ובדרך מקובלת במשא-ומתן⁴⁴. אי-צירופו של מפרט עשוי להצמיח גם עילה נזיקית של הפרת חובה חקוקה⁴⁵.

ב. תיקון המפרט

המפרט צריך להיערך בד בבד עם חוזה המכר, אך סעיף קטן (ב) לחוק מאפשר לתקן את המפרט מאוחר יותר, ובלבד שהתיקונים ייעשו בהסכמת המוכר והקונה⁴⁶. ויסמן לומד מהוראה זו שניתן לתקן גם את הפרטים במפרט שעניינם ההוצאה של חלקים מהרכוש המשותף, ראו גם הפירוש לסעיף 3(ב), כלומר - להגיע להסכמה מאוחרת על פרטים אלו. בהסתמך על כך, מבקר ויסמן את הפסיקה ששללה את תוקפו של הסכם הצמדה שנערך אחרי חתימת החוזה פסק-דין⁴⁷. פוזנר מציע לומר שהתיקון האמור בסעיף 2(ב) הוא תיקון של טופס המפרט הריק, להבדיל מהטופס לאחר מילוי בידי הקבלן. פירוש כזה תומך בהלכה שנקבעה בפסק-דין שמענונוף לגבי הסכם הצמדה מאוחר⁴⁸.

⁴³ שלו, חוזים, 223.

⁴⁴ השוו שלו, חוזים, 55; פרידמן וכהן, חוזים, 573.

⁴⁵ ראו זמיר, מכר, 86; ת"א (בי"ש) 721/80 רייפמן נ' יעל דרומה, פס"ם תשמ"ח(א) 133, 136.

⁴⁶ י' ויסמן, "הצמדות בבתים משותפים", עיוני משפט י (תשמ"ד) 611, 616.

⁴⁷ שמענונוף, 813; ראו גם פסק-דין רובינשטיין, 871.

⁴⁸ א' פוזנר, "הצמדות בבתים משותפים - דעה אחרת", עיוני משפט יא (תשמ"ו) 327, 338.

3. סעיף 3 - פרטי המפרט

בסעיף 3 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -

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.
- (ב) המפרט יכול שיתייחס, בנוסף על הדירה הנמכרת, גם לחלקים אחרים של הבניין שבו נמצאת הדירה, למעט דירות אחרות, ולקרקע שעליה עומד הבניין, הכל כפי שנקבע בצו.
- (ג) על המוכר למלא את כל הפריטים במפרט במפורט ובמדויק, ואם פריט פלוני אינו חל בנסיבות העניין, 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.
- סעיף 3 קובע הוראות לגבי המפרט, שלפי סעיף 2 על המוכר לצרף לחוזה מכר.

א. סעיף קטן (א)

בתוקף סמכותו לפי סעיף 3(א), הוציא שר השיכון את צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974⁴⁹, הצו הוא כללי. אין הוא מתייחס לסוג כלשהו של דירות באופן מיוחד. הצו מאזכר את עיקרי הדברים האמורים בסעיפים 2 ו-3 לחוק. נוסף על כך, קובע סעיף 2(ג) לצו, שמותר למלא כל פריט מפריטי המפרט על דרך חלופין. כתוספת לצו מובא טופס המפרט עצמו. הטופס מכיל למעלה ממאה פריטים המתארים את הדירה, המבנה בו היא נמצאת, ממדיה, החומרים מהם היא נבנית, אביזרים וכיוצא בזה. כמו כן, מכיל סעיף א בטופס המפרט פרטי זיהוי, ובכללם שמו של בעל הקרקע או המחכיר. בעסקאות שעליהן חל החוק ישנה אפוא חובת גילוי

⁴⁹ ק"ת 583. תחילתו של הצו ביום 1 בינואר 1975.

לגבי הבעלות בקרקע⁵⁰.

ב. סעיף קטן (ב)

נוסף על הדירה הנמכרת, מתייחס טופס המפרט גם לחלקים אחרים של הבניין שבו נמצאת הדירה, סעיפים ב(1), ב(2), ב(4), ג. בין היתר, מתייחס הטופס גם לחלקים המוצאים מן הרכוש המשותף⁵¹. חובת ההתייחסות לחלקים המוצאים מן הרכוש המשותף במפרט סותרת במידת מה את סעיף 6, שלפיו ניתן לקבוע את ההוראה בנושא זה בין במפרט ובין על-ידי צירוף פרטים לחוזה המכר עצמו. בע"א 213/80 שמעונוף נ' ברוכים⁵², נפסק שעל ההסכמה להצמדה להיכלל במסמך נפרד מחוזה המכר גופו, על-מנת להסב את תשומת-לב הקונה לכך. פירוש זה מרכז את הסתירה בין ההוראות⁵³. ראו גם הפירוש לסעיף 5 להלן.

ג. סעיף קטן (ג)

על המוכר למלא את כל הפריטים במפרט במפורט ובמדויק, ואם פריט פלוני אינו חל בנסיבות העניין, על המוכר לציין זאת לגביו. גם הפרת חובה זו עשויה לגרור סנקציה עונשית לפי סעיף 10. על התוצאות של הפרת חובה זו במישור האזרחי, ראו סעיף 5. גם הפרת חובה זו עשויה להוות הפרת חובה חקוקה⁵⁴. חובת הפירוט נועדה להבטיח שזכויות הקונה יובאו לידיעתו בצורה ברורה ומובנת, ללא הסתתרות מאחורי אמירות מעורפלות וניסוחים גורפים. עניין זה הודגש במיוחד בקשר לנושא ההצמדות⁵⁵.

⁵⁰ השוו גם פרידמן וכהן, חוזים 578.

⁵¹ סעיפים ב(1)(1.10), ג; י' ויסמן, "הצמדות בבתים משותפים", עיוני משפט י (תשמ"ד) 611, 615; ע"א 118/78 גוב ארי חברה לבנין ולהשקעות נ' כהן, פ"ד לג(1) 805, 808.

⁵² פ"ד לו(3) 808, 815, להלן - פסק-דין שמעונוף.

⁵³ י' ויסמן, "הצמדות בבתים משותפים", עיוני משפט י (תשמ"ד) 116, 614-615.

⁵⁴ ראו זמיר, מכר, 68.

⁵⁵ פסק-דין שמעונוף, 813; ע"א 750/88 אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית נ' דיירי

פרשנות המפרט

לאחר מילוי בידי המוכר, נחשב המפרט לחלק מהחוזה⁵⁶. המפרט יפורש לפי כללי הפרשנות הנהוגים בדיני החוזים, תוך התחשבות במטרת החוק, להבטיח כי רוכשי הדירות יקבלו מהמוכרים מידע ברור ומובן ככל האפשר⁵⁷. לעניין פירוש המפרט, ניתן להיעזר גם בתקנים סטטוטוריים⁵⁸. במקרה של ספק, ייתכן שיש מקום להיזקק לכלל הפירוש נגד המנסח⁵⁹.

ד. סעיף קטן (ד)

כאשר אחד הפריטים במפרט מתייחס לדבר שנקבע בתקנות הבנייה או בתקן, כהגדרה של מושגים אלו בסעיף 1, ניתן למלא את טופס המפרט על-ידי הפניה לאותם תקנה או תקן. ניתן למלא את המפרט במקרה כזה גם שלא באמצעות הפניה כאמור. כאשר מדובר בתקן רשמי או בתקנת בנייה, נראה שיש למלא את המפרט בהתאם לאמור בהם, גם אם לא על-ידי הפניה אליהם, משום שאין נפקות למילוי באופן הנוגד אותם⁶⁰.

הבית המשותף ברח' קדושי קהיר 36-38 בחולון, פ"ד מד(4) 861, 865-867; ע"א 118/78 גוב

ארי חברה לבנין ולהשקעות נ' כהן, פ"ד לג(1) 805, 812.

⁵⁶ לעתים הוא מכונה נספח לחוזה: ע"א 101/88 אנדס-תכנון הנדסה ובניה נ' אילוז, פ"ד מד(2)

582, 585, להלן - פסק-דין אנדס; ראו גם בפסק-דין שמעונוף, 813; ע"א 391/80 לסרסון נ'

שכון עובדים, פ"ד לח(2) 237, 247-248.

⁵⁷ פסק-דין אנדס, 585.

⁵⁸ פסק-דין אנדס, 586.

⁵⁹ ע"א (ת"א) 737/87 דירות בי.גי, חברה לבנין ולהשקעות נ' פיש, פס"ם תשל"ט (ב) 300.

⁶⁰ השוו ע"א 559/87 חשאי נ' י' א' רונן, פ"ד מו(1) 229, 232; ראו גם הפירוש לסעיף 4(א)(1)

להלן.

4. סעיף 4 - אי-התאמה

בסעיף 4 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -

4. (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 הבנייה;
- (2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-התאמה 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 לייעודה;
- (5) בנסיבות העניין 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 חיוב כאמור בסעיף קטן (א) יראו כאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, התשכ"ח-1968.

(ג) לעניין סעיף זה -

"אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין 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.

א. כללי

החוק מסדיר את אחריות המוכר לכך שהדירה תיבנה בהתאם לסטנדרטים החקוקים ובהתאם להתחייבויותיו. בעקבות התיקון מתש"ן, החוק שם דגש על תקינה סובסטנטיבית של תוכן זכויות הקונים, באמצעות קליטת הסטנדרטים

החוקקים אל תוך החוזה ושליטת כוחם של הצדדים להתנות עליהם, ואינו מסתפק עוד בטיפול בבעיית המידע של הקונים⁶¹. ההסדר בנושא ההתאמה מורכב משלושה נדבכים: היקף האחריות של המוכר, סעיף 4 והתוספת לחוק; הנטלים המוטלים על קונה המבקש להסתמך על אי-ההתאמה, סעיף 4א, סעיף 4ב, רישא; תרופות הקונה⁶². לגבי היקף האחריות של המוכר, התיקון מבחין בין ארבעה סוגים של אי-התאמות. קנה-המידה העיקרי להבחנה ביניהם הוא מועד הגילוי של אי-ההתאמה. קנה-מידה נוסף הוא סוג אי-ההתאמה וחומרתה. ארבעת הסוגים מנויים בארבע הפסקאות הראשונות של סעיף 4(א)⁶³. החידוש העיקרי בתיקון תש"ן עניינו המועד הקובע לבחינת ההתאמה. לפי החוק המקורי, היה על הקונה להוכיח שאי-ההתאמה הייתה קיימת כבר ברגע העברת הסיכון, קרי בעת מסירת הדירה לקונה⁶⁴. סעיף 4 החדש "מותח" ומאריך את אחריות המוכר לתקינות הממכר במישור הזמן, מעבר לרגע של מסירת הממכר, באמצעות התקופות השונות הקבועות בו. במהלך התקופות הללו, נושא המוכר באחריות לאי-התאמות שנתגלו בדירה, אף אם לא הוכח שהן היו קיימות בעת מסירתה לקונה, בכפוף לסייגים המצוינים בפסקאות השונות של הסעיף⁶⁵.

לפי סעיף 4, ולפי טופס המפרט והתוספת לחוק, אחראי המוכר גם למתקנים⁶⁶, ואין הוא רשאי להעביר אחריות לתקינותם אל הגורם שממנו הם נרכשו. ניתן להסיק זאת גם מהגדרת "מוכר", הכוללת גם מי שמוכר דירה שבנה על-ידי אדם אחר, ראו הפירוש לסעיף 1 לעיל. קונה הדירה זכאי אפוא להפנות את כל טרוניותיו למוכר, ואין הוא צריך לתור אחר ספקי-משנה או קבלני-משנה. למעשה, גם לפני תיקון תש"ן, נמנע בית-הדין לחוזה אחידים מאישור הוראות

⁶¹ א' זמיר, "תיקון תש"ן לחוק המכר (דירות) צעדים עקלקלים בנתיב נכון" **עיוני משפט יח** (תשנ"ד) 201, 204, להלן - זמיר, **תיקון תש"ן**.

⁶² סעיף 4ב, סיפא; זמיר, **תיקון תש"ן**, 204.

⁶³ זמיר, **תיקון תש"ן**, 204.

⁶⁴ סעיף 11, רישא, לחוק המכר; זמיר, **מכר**, 242-243; זמיר, **עקרון ההתאמה**, 271.

⁶⁵ זמיר, **תיקון תש"ן**, 205-206; ראו גם לוסטהויז ופשניץ, **חוזים אחידים**, 321.

⁶⁶ למשל: "מכוונות, מנועים ודודים" כקבוע בסעיף 3 לתוספת.

בדבר העברת אחריות לספקי-משנה בחוזים אחידים למכר דירות.⁶⁷

ב. תקופת ההתיישנות

סעיף 6 לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1958, קובע כי תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדת עילת התובענה. לפי סעיף 8, כאשר נעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה, מסיבות שלא היו תלויות בו ושאינן בזהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן, תתחיל תקופת ההתיישנות ביום שבו נודעו לתובע עובדות אלה. תקופת ההתיישנות לגבי עילות תביעה לפי סעיף 4 לחוק המכר (דירות) תתחיל אפוא לא יאוחר ממועד גילוי הפגם.⁶⁸ לדעה אחרת, שהועלתה לגבי חוק המכר, לפיה תקופת ההתיישנות מתחילה ביום משלוח ההודעה.⁶⁹

ג. פסקה (א)(1) - שוני בין הדירה לבין האמור במפרט

בתקן רשמי או בתקנות הבנייה נחשב שוני בין הדירה לבין האמור במפרט כהפרת חיובי המוכר כלפי הקונה, וכאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, ראו סעיף קטן (ב). הגדרה זו של אי-התאמה רחבה מההגדרה הכללית בסעיף 11 לחוק המכר, המסתפקת בבחינת ההתאמה בין הממכר לבין המוסכם בחוזה המכר. סעיף 4(א)(1) קולט אל תוך החוזה לצורך בחינת אי-ההתאמה גם את הסטנדרטים הקבועים בתקנים הרשמיים של מכון התקנים⁷⁰ ובתקנות הבנייה.⁷¹ כמו כן, מצייין סעיף 4(א)(1) במפורש את נפקותו של המפרט בהקשר זה.⁷²

⁶⁷ ראו לוסטהויז ושפניץ, חוזים אחידים, 247-249; ראו גם זמיר, תיקון תש"ן, 722.

⁶⁸ ע"א 167/88 משה"ב חברה לשכון בנין ופיתוח נ' שטרן, פ"ד מד(2) 741, 746; השוו זמיר, מכר, 323.

⁶⁹ ראו צלטנר, מכר, 91.

⁷⁰ ראו, לדוגמה, ע"א 559/87 חשאי נ' י' א' רונן, פ"ד מו(1) 229, 231.

⁷¹ כפי שהיו בתוקף בעת חתימת ההסכם, ראו הפירוש לסעיף 1; ראו, לדוגמה, ע"א 1899/90, 2045 האובר נ' גיל, לא פורסם, תקדין-עליון, כרך 39(3) 638, 639.

⁷² זמיר, תיקון תש"ן, 207; זמיר, עקרון ההתאמה, 249-250.

מאחר שסעיף 4(א)1) מתייחס רק לשוני בין הדירה לבין המפרט או הדרישות החקוקות, ניתן לסבור שסעיף 4 אינו חל על שוני בין הדירה לבין פריט בחוזה המכר, שלא בא לידי ביטוי במפרט. תמיכה מסוימת לסברה זו ניתן למצוא בת"א (ת"א) 26095/89 מעוז נ' גבעת סביון⁷³, שם נזקק בית-המשפט לשאר הפסקאות בסעיף 4(א) לצורך ביסוס עילה של אי-התאמה שאינה שונה מהמפרט או מתקן חקוק. בע"א (חי) 86/86 אחד העם שפירא נ' לשם⁷⁴, נקבע - לעניין סעיף 4 בנוסחו שלפני תיקון תש"ן - שתכניות בנייה אחרות לבד מהמפרט הטכני אינן רלוונטיות לצורך בחינת אי-ההתאמה. מנגד, פירוש ענייני של סעיף 4(א)1), לפי התכליות שביסוד החוק, עשוי להוביל למסקנה שאי-ההתאמה לפיו כוללת גם כל אי-התאמה כמשמעה בחוק המכר הכללי⁷⁵. לתוצאה זו ניתן להגיע גם באמצעות פירוש סעיפים 4א ו-4ב כחלים אף על אי-התאמות לפי חוק המכר, שאינן בגדר אי-התאמות לפי סעיף 4⁷⁶. בכל אופן, ניתן להגיש במקרה כזה תביעה לפי חוק המכר או לפי דין החוזים הכללי⁷⁷.

גם אם סעיף 4(א)1) כולל אי-התאמה כמשמעה בחוק המכר, אין זה ברור לחלוטין שניתן לתבוע לפיו בשל אי-התאמה לדרישות חקוקות שאינן מנויות בסעיף עצמו⁷⁸. הלכה למעשה, לתקן או לחיקוק עשויה להיות בהקשר זה חשיבות רבה. אי-עמידה בדרישותיו של תקן מחייב תתמוך בגירסה שהממכר אינו מתאים לשימוש רגיל, או שאינו מתאים למוסכם מבחינה אחרת, בעוד שעמידה בדרישות התקן

⁷³ לא פורסם, תקדין-שלום, כרך 39(3) 11, 12.

⁷⁴ פס"ם תשמ"ח(א) 3, 10.

⁷⁵ זמיר, תיקון תש"ן, 223; ראו גם ת"א (ב"ש) 914/85 רוזנטל נ' זילברשטיין, לא פורסם, תקדין-מחוזי, כרך 29(1) 984, 988, שם נקבע שמתקיימת אי-התאמה כמשמעה בחוק המכר (דירות) (לפני התיקון) לגבי פריטים שלא התאימו לחוזה ולמפרט, בלא אבחנה בין שני המסמכים.

⁷⁶ ראו הפירוש לסעיף 4א להלן; זמיר, תיקון תש"ן, 223.

⁷⁷ סעיף 7 לחוק; ע"א 4445/90 "עמיגור" (ניהול נכסים) נ' מאיוסט, לא פורסם, תקדין-עליון, כרך 94 (2) 674, 680.

⁷⁸ כמו, למשל, תקנות מכוח חוק ההתגוננות האזרחית. ראו הפירוש להגדרת "תקנות הבנייה" בסעיף 1 לעיל.

חוק המכר (דירות)

תחזק את הטענה הנגדית.⁷⁹

מנוסח הסעיף עולה כי המוכר לא יוכל לצמצם את אחריותו לכך שהדירה תתאים לתקנות הבנייה ולתקנים הרשמיים באמצעות מילוי המפרט באופן הסותר תקנים רשמיים או את תקנות הבנייה.⁸⁰

אי-התאמה זניחה

לעניין סעיף 11 לחוק המכר, סבור זמיר, בהתבסס על עיקרון תום-הלב, כי הקונה מנוע מלהסתמך על אי-התאמה זניחה, זעומה, חסרת חשיבות או חסרת משמעות.⁸¹ נראה שקביעה זו חלה גם על חוק המכר (דירות).⁸² בנוסח המפרט שקבע שר השיכון נאמר באופן ספציפי שסטיות של עד שני אחוזים במידות הבניין וסטיות של עד חמישה אחוזים בכמויות ובמידות של האביזרים לא ייחשבו כסטייה מהאמור במפרט.⁸³ כאשר הסטייה במידות הבניין גדולה משני אחוזים, זכאי התובע לסעד בגין מלוא הסטייה, ולא רק בגין אותו חלק שלה העולה על שני אחוזים. כאשר מדובר בסטנדרט חקוק, להבדיל מהמפרט, הקובע מידה מינימלית כלשהי, גם סטייה של פחות משני אחוזים תחשב לאי-התאמה.⁸⁴

"הדירה או כל דבר שבה"

אי-ההתאמה נבחנת גם ביחס למחוברים לדירה, כמו ארונות מטבח. אין הכוונה בסעיף זה להוציא מתחולת החוק דברים הנמצאים מחוץ לדירה עצמה ושהמפרט מתייחס אליהם, אלא אך להבהיר את תחולת החוק גם על הדברים

⁷⁹ ע"א 391/80 **לסרסון נ' שכון עובדים**, פ"ד לח(2) 237; זמיר, **מכר**, 239; זמיר, **עקרון**

ההתאמה, 247-249.

⁸⁰ ראו גם הפירוש לסעיף 3(ד) לעיל.

⁸¹ זמיר, **מכר**, 241.

⁸² זמיר, **מכר**, 86.

⁸³ זמיר, **עקרון ההתאמה**, 250, 278.

⁸⁴ ת"א (י-ם) 1238, 1237/86 **זקס נ' פנאני**, לא פורסם תקדין-מחוזי, כרך 91(3) 589, 595-597.

ניהול נדל"ן

שבתוכה⁸⁵; כדוגמה להפעלת החוק בתביעה שהתייחסה לפגמים ברכוש המשותף, ראו ת"א (ב"ש) 747/81 **אזורים נ' אבידן**⁸⁶.

המועד הקובע

בקטגוריה הנדונה בסעיף 4(א)(1), על הקונה להוכיח שאי-ההתאמה הייתה קיימת כבר במועד המסירה של הדירה, אף אם התגלתה במועד מאוחר יותר. המוכר מתחייב בגין אי-ההתאמה גם אם במועד המסירה היא הייתה באיבה והתפתחה בשלבים מאוחרים יותר⁸⁷. אם חלקים מהדירה נמסרו במועד מאוחר יותר, יועתק המועד הקובע לגבי אותם חלקים לאותו מועד⁸⁸. משהוכח שאי-ההתאמה הייתה קיימת במועד המסירה, לא תועיל למוכר הטענה שאי-ההתאמה לא נגרמה בשל התכנון, העבודה או החומרים, אלא למשל, בשל מעשה חבלה של גורמים עוינים או בשל פגעי מזג אוויר חמורים. רק אם יצליח המוכר להוכיח כי אי-ההתאמה מקורה בנסיבות של סיכול, כהגדרתו בסעיף 18 לחוק התרופות, תישללנה תרופות הפיצויים והאכיפה של הקונה⁸⁹. נטל ההוכחה מוטל על הצד הטוען לקיומה של אי-ההתאמה⁹⁰.

ד. פסקה (א)(2)

פסקה זו קובעת כי אי-ההתאמה שהתגלתה בתקופת הבדק תיחשב כהפרת חיובי המוכר, וכאי-ההתאמה כמשמעותה בחוק המכר, ראו סעיף קטן (ב), זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה.

אי-התאמה

משמעות הביטוי "אי-התאמה" בחוק אינה זהה בהכרח בכל מופעיו. לעתים

⁸⁵ זמיר, **תיקון תש"ן**, 207-208.

⁸⁶ פס"ם תשמ"ג(ב) 294.

⁸⁷ זמיר, **עקרון ההתאמה**, 271; זמיר, **מכר**, 242; ראו גם הפירוש לסעיף 11 לחוק המכר.

⁸⁸ זמיר, **תיקון תש"ן**, 211.

⁸⁹ וגם אז תעמודנה לו תרופות הביטול, ההשבה והניכוי, למשל. זמיר, **תיקון תש"ן**, 211.

⁹⁰ השוו זמיר, **מכר**, 244; צלטנר, **מכר**, 63.

חוק המכר (דירות)

מצביע ההקשר על שימוש בביטוי כמושג משפטי כללי, הנגזר מעקרון ההתאמה, בעוד שבהקשרים אחרים מדובר באי-התאמה כמשמעה בחוק המכר או במשמעות ייחודית לחוק המכר (דירות)⁹¹. נראה כי יש לפרש את המושג "אי-התאמה" בפסקאות 2 ו-3 של סעיף 4(א) כמשמעו בחוק המכר, בצירוף ההרחבה הנובעת מהגדרת אי-ההתאמה בפסקה 1, קליטת הסטנדרטים החקוקים אל תוך החוזה וציון מפורש של נפקות המפרט בהקשר זה.

המועד הקובע

לגבי אי-התאמה שנתגלתה בתקופת הבדק, אין הקונה נדרש להוכיח שהיא הייתה קיימת ולו באיבה כבר במועד המסירה. תקופת הבדק מתחילה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ואורכה קבוע בתוספת לחוק, לפי סוג הפגם והחלק של הבניין שבו הוא נפל. המוכר ייפטר מאחריותו לאי-התאמות שהתגלו בתקופת הבדק רק אם יוכיח שמקורן במעשה או במחדל של הקונה. אף אם יוכיח המוכר כי אי-ההתאמה לא הייתה קיימת במועד המסירה, הדבר לא יפטור אותו מאחריות כל עוד לא יוכיח שהקונה גרם לפגם⁹².

הקשר הסיבתי

ניתן לצפות שבת-המשפט יקראו את דרישת הקשר הסיבתי בין התנהגות הקונה לבין אי-ההתאמה, הפוטרת את המוכר מאחריות, כמצריכה יותר מאשר קשר סיבתי עובדתי⁹³. כך, למשל, הממצא שאלמלא השתמש הקונה במערכת ההסקה, לא היה דוד ההסקה מתפוצץ, לא יספיק לפטור את המוכר מאחריות. עליו להוכיח שמעשה או מחדל בלתי-סבירים של הקונה, כמו הפעלת הדוד בניגוד להוראות השימוש שסיפק המוכר, הם שגרמו לקלקול או לפגם. אם התרשלות הקונה שגרמה לתקלה הצטרפה לליקוי אינהרנטי בתכנון או באיכות של מתקן כלשהו, לא יהא מקום לפטור את המוכר כליל מאחריות. זמיר מציע לשקול פתרון בכיוון של חלוקת

⁹¹ זמיר, **תיקון תש"ן**, 214.

⁹² (זמיר, **תיקון תש"ן**, 208; לוסטוויז ושפניץ, **חוזים אחידים**, 322).

⁹³ זמיר, **תיקון תש"ן**, 209; לוסטוויז ושפניץ, **חוזים אחידים**, 322.

האשם והפחתה יחסית של סעדי הקונה⁹⁴.

ה. פסקה (א)(3)

אי-התאמה בדירה שהתגלתה בתקופת האחריות תיחשב כהפרת חיוביו של המוכר כלפי הקונה וכאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, אם הקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים. תקופת האחריות מוגדרת כתקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק. התכנון, העבודה והחומרים הם אלה ששימשו לבניית המבנה, ולעניין זה אין נפקא מינה אם המוכר עצמו ביצע את התכנון והעבודה או שמא הם נעשו בידי אדם אחר, ואין חשיבות לזהות הספק של החומרים⁹⁵.

לדעת זמיר, אם הוכח קשר סיבתי בין אי-ההתאמה לבין התכנון, העבודה או החומרים, כפי שנדרש בפסקה זו, ממילא מתקיימת אי-התאמה, כמשמעותה בסעיף 11 לחוק המכר ובסעיף 4(א)(1) לחוק המכר (דירות). אם יעמוד הקונה בנטל השכנוע שדורש סעיף 4(א)(3) לא יהיה לו אפוא צורך להסתמך עליו, משום שיוכל להסתמך על ההוראות הרגילות בדבר אי-התאמה. גם אם לא יעמוד בנטל שכנוע זה, הוא יוכל עדיין להסתמך על דיני ההתאמה הרגילים, ובלבד שיוכיח כי אי-ההתאמה הייתה קיימת, ולו באיבה, ברגע המסירה. יוצא, שהמחוקק שיחת מלותיו לריק בהוראה זו, או שזהו דין מיוחד להגנת מוכרי הדירות. זמיר סבור שאין הצדקה לצמצום כזה של אחריות המוכר, ומציע להימנע ממסקנה כזאת בהסתמך על סעיף 7 לחוק, הקובע שאין החוק גורע מזכויות הקונה לפי כל דין (לרבות חוק המכר), ובהסתמך על הנחה דומה, שלפיה לא התכוון סעיף 4(א)(3) לגרוע מזכויות הקונה לפי סעיף 4(א)(1). זמיר מסיק אפוא, שהכללים בדבר תקופת האחריות נטולים נפקות כלשהי⁹⁶.

⁹⁴ זמיר, **תיקון תש"ן**, 209.

⁹⁵ זמיר, **תיקון תש"ן**, 210.

⁹⁶ זמיר, **תיקון תש"ן**, 210-213.

ו. פסקה (א)(4)

המוכר ייחשב כמי שהפר את חיוביו אם התגלתה במועד כלשהו, אף לאחר תקופת האחריות, אי-התאמה יסודית, שבגללה אין הדירה מתאימה לייעודה. הפרה זו של חיובי המוכר נחשבת לאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר⁹⁷.

"אי-התאמה יסודית"

בסעיף קטן (ג) מוגדרת אי-התאמה יסודית כאי-התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו. לפי פסקה (א)(4), כדי שאי-התאמה יסודית תיחשב כאי-התאמה לעניין החוק, נדרש גם שבגללה אין הדירה מתאימה לייעודה. זמיר סבור, שבכל מקרה של אי-התאמה הנוגעת בהבטחת יציבותו ובבטיחותו של הבניין, מובן מאליו שהדירה אינה מתאימה לייעודה, וכי ההסבר היחיד לנוסחם של סעיף 4(א)(4) ושל סעיף 4(ג) נעוץ בתולדות החקיקה⁹⁸.

העדר מגבלת זמן להסתמכות על אי-התאמה יסודית

האחריות בשל אי-התאמה יסודית אינה דורשת קיום של אי-ההתאמה, ולו באיבה, כבר ברגע מסירת הדירה, ואף לא שמקור אי-היציבות של הבניין הוא בתכנון, בעבודה או בחומרים. יוצא, שאין שום הגבלת זמן להסתמכות על אי-התאמה יסודית. אם, למשל, היה הבניין יציב במשך 150 השנים הראשונות אחרי מסירת הדירה, ואז נפגמה יציבותו, יוכל הקונה להטיל אחריות על המוכר. רק מכירת הדירה מן הקונה הראשון לאדם אחר קוטעת את אחריות המוכר כלפי האדם האחר, קונה-המשנה, ומועד זה הוא מקרי ושרירותי מנקודת המבט של החוק, ראו גם הפירוש לסעיף 1 לעיל. לאור דברים אלו, מציע זמיר לפרש את הסעיף, כנגד

⁹⁷ לפי סעיף 4(ב) הקונה אינו נדרש להוכיח שאי-ההתאמה היסודית הייתה קיימת ברגע המסירה, או להוכיח את מקורה; זמיר, **תיקון תש"ן**, 213-217.

⁹⁸ זמיר, **תיקון תש"ן**, 214-215.

לשונו, כמטיל אחריות רק למשך זמן סביר אחרי מסירת הדירה⁹⁹.

ז. פסקה (א)(5)

המוכר חייב לתת לקונה אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הנכס והוראות תחזוקה ושימוש. החיוב אינו כללי, אלא חל כשמתחייב הדבר מנסיבות העניין. החיוב מופר בין שלא ניתנו האזהרות או ההוראות ובין שאין הן מתאימות. לא ברור מהו קנה-המידה להתאמה - לדעת זמיר, סביר שהכוונה היא שעל האזהרות וההוראות להתאים לשימושן הרגיל, ומשמע שעליהן להיות נכונות וסבירות¹⁰⁰. מדובר בחיוב חוזי, שהפרתו גוררת את כל התרופות הרגילות בשל הפרת חוזה¹⁰¹. זמיר סבור שקיים קושי בכך שחיוב זה נקבע כאחד ההיבטים של התאמת הדירה ולא כחובה עצמאית להספקת מידע¹⁰².

סעיף קטן (ב)

סעיף זה מורה שאי-קיום של כל אחד מחמשת סוגי החיובים המנויים בסעיף 4(א) מהווה אי-התאמה כמשמעה בחוק המכר, התשכ"ח-1968. תכלית ההפניה היא לזכות את הקונה בתרופות בשל אי-התאמה, לפי פרק ג לחוק המכר¹⁰³, ולפי חוק התרופות, בעיקר ביטול, אכיפה ופיצויים. דוגמה להפעלת תרופת הניכוי כסעד בשל אי-התאמה לפי חוק המכר (דירות) מצויה בת"א (ב"ש) 914/85 רוזנטל נ' זילברשטיין¹⁰⁴.

⁹⁹ זמיר, תיקון תש"ן, 215-217.

¹⁰⁰ זמיר, תיקון תש"ן, 217.

¹⁰¹ סעיף 4(ב); זמיר, תיקון תש"ן, 217.

¹⁰² זמיר, תיקון תש"ן, 218.

¹⁰³ זמיר, תיקון תש"ן, 228; על תרופות אלה ראו בפרוט זמיר, מכר, 548-556; וכן הפירוש הקצר

לסעיפים 27-32 לחוק המכר.

¹⁰⁴ לא פורסם, תקדין-מחוזי, כרך 92 (1) 948, 988.

5. סעיף 4א - הודעה על אי-התאמה

בסעיף 4א לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -

4א. 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.

א. כללי

סעיף 4א, שהוסף לחוק בתיקון תשי"ן, עוסק בנטלי בדיקה והודעה. הסתמכות הקונה על אי-התאמה מותנית בכך שיודיע עליה תוך זמן סביר לאחר גילויה למעשה, ובמקרה של אי-התאמה שניתן היה לגלותה בעת המסירה - לא יאוחר משנה אחת מן המסירה. אם הקונה לא עמד בנטלים אלו, נשללת כליל זכותו להסתמך על אי-ההתאמה¹⁰⁵. בעוד שלפי החוק המקורי, לעולם הספיקה הודעה תוך זמן סביר לאחר הגילוי בפועל של אי-ההתאמה, הרי לפי החוק המתוקן, הודעה כזו תספיק רק אם מדובר באי-התאמה שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת מסירת הדירה. במקרים רבים, סעיף 4א מקל על הקונה לעומת נטל ההודעה בחוק המכר הכללי: האפשרות לדחות את ההודעה לתום השנה הראשונה; האפשרות להודיע על פגמים נסתרים תוך זמן סביר אחרי התגלותם, ולא מיד אחרי התגלותם; והקוגנטיות הברורה של סעיף 4א, לפי סעיף 7א.

עם זאת, כאשר מדובר באי-התאמה גלויה, שהמוכר יודע עליה, סעיף 4א מחייב את הקונה להודיע עליה תוך שנה, בעוד שלפי סעיף 61 לחוק המכר די בכך שהקונה יודיע עליה מיד לאחר גילויה למעשה. במקרה כזה יוכל הקונה להסתמך על

¹⁰⁵ זמיר, עקרון ההתאמה, 361.

חוק המכר הכללי, אם אי-ההתאמה נחשבת ככזו גם לפיו¹⁰⁶.

אי-גילוייה של אי-התאמה במועד המסירה יכול לנבוע מבדיקה רשלנית של הקונה או מאי-הכרת התקנים המחייבים, שאי-ההתאמה מבוססת על בחינת הדירה למולם¹⁰⁷. לעתים, קונה הדירה אינו מתגורר בה בעצמו מיד לאחר המסירה, ואז ייתכן שכלל לא תיערך בדיקה¹⁰⁸. עמידה בנטל הבדיקה הסבירה וההודעה במועד חשובה רק כאשר ישנה אי-התאמה שניתן היה לגלותה במועד מסירת הדירה, הקונה מעוניין להסתמך עליה, ולא נודע לו עליה ממקור אחר עובר למועד שבו עליו להודיע עליה למוכר¹⁰⁹. הנטלים לפי סעיף 4א אינם חוסמים את ההסתמכות על אי-התאמות נסתרות, ובלבד שהקונה יודיע על גילויין תוך זמן סביר, אולם לגבי אי-התאמות שאינן נסתרות, עלול סעיף 4א לשלול את המשמעות המעשית של הארכת תקופות האחריות של המוכר לפי סעיף 4 והתוספת. בתי-המשפט יוכלו לצמצם את הפגיעה בקונים על-ידי הנמכתו של סטנדרט הבדיקה הסבירה, שכתוצאה ממנה תחשבנה התאמות רבות יותר כנסתרות¹¹⁰.

סעיף 4א קובע שבמקרה של אי-התאמה שאינה ניתנת לגילוי בבדיקה סבירה במועד מסירת הדירה, על הקונה להודיע עליה תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה. אי-התאמה תיחשב ככזו שניתן היה לגלותה בעת המסירה אם קונה סביר במעמדו של הקונה הספציפי, בהפעילו שקידה סבירה, היה מגלה את אי-ההתאמה. הקריטריון הוא אובייקטיבי, אך ביישומו יש לבחון את מכלול נסיבות העסקה. נטל

¹⁰⁶ סעיף 7 לחוק המכר (דירות); א' זמיר, "תיקון תש"ן לחוק המכר (דירות) - צעדים עקלקלים בנתיב נכון" **עיוני משפט** יח (תשנ"ד) 221-223, 201, להלן - זמיר, **תיקון תש"ן**.

¹⁰⁷ השופט ד' חשין מכנה מקרים אלו "אי-התאמות שקופות", ורואה בהן אי-התאמות שאינן ניתנות לגילוי בבדיקה סבירה: ת"א (י-ם) 4534/86 **טל נ' שיכון עובדים**, לא פורסם, תקדין-שלום, כרך 91(4) 3, 10, להלן - פסק-דין **טל**; פסק-דין זה אושר בבית-המשפט המחוזי: ע"א 30/92 **שיכון עובדים נ' טל**, לא פורסם, פדאור-מחוזי, 98.

¹⁰⁸ זמיר, **תיקון תש"ן**, 213, 228.

¹⁰⁹ השו"ז זמיר, **מכר**, 285-287.

¹¹⁰ זמיר, **תיקון תש"ן**, 224.

הבדיקה הסבירה אינו דורש להיזקק למומחים¹¹¹.

כאשר מדובר בליקויים שניתן לגלותם בבדיקה סבירה, הקונה לא יוכל להתגונן בטענה כי לא גילה אותם בשל מגבלה סובייקטיבית שלו, בראייה, למשל. ליקוי גלוי אינו הופך נסתר בגין מגבלה שכזאת, כל עוד הצד שכנגד לא ניצל זאת שלא בתום-לב ולא ניסה להציג את המצב האמיתי בצורה מעוותת¹¹².

ב. הזמן הסביר

הסתמכות הקונה על אי-התאמה שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת המסירה מותנית בכך שיוודע עליה תוך זמן סביר לאחר גילוייה למעשה, פסקה (2). מבחן הסבירות הוא מבחן אובייקטיבי, שיישמו תלוי בנסיבות העניין¹¹³.

מרוץ הזמן הסביר שבתוכו יש לתת הודעה על אי-התאמה מתחיל במועד גילוייה. הזמן שחלף מאז מועד מסירת הדירה יכול להיחשב כנסיבה רלוונטית בקביעת הזמן הסביר¹¹⁴. לגבי ליקויים ההולכים ומחמירים עם השנים, ייתכן שיש למנות את מרוץ הזמן הסביר רק החל מהשלב בו הופכים ליקויים אלו לבלתי-סבירים¹¹⁵.

גם אם לא מסר הודעה במועד, יוכל הקונה להסתמך על אי-התאמה אם המוכר ויתר במפורש או במשתמע על דרישה זו, במקרה של סיכול נטל ההודעה ובמקרה של אי-מתן הודעה במועד באשמת המוכר. לעתים יהיה המוכר מנוע מלהסתמך על סעיף 4 משום שיהיה זה שימוש בזכות שלא בתום-לב¹¹⁶.

¹¹¹ זמיר **תיקון תש"ן**, 225-224; ע"א (חי') 86/86 **אחד העם שפירא נ' לשם** פסי"ם תשמ"ח (א) 3,

6; ראו גם לוסטוהויז ושפניץ, **חוזים אחידים**, 300.

¹¹² ע"א 5/87 **ליפשיץ נ' לוי**, פ"ד מב(2) 177, 188 לביקורת על פסק-דין זה ראו זמיר, **עקרון**

ההתאמה, 265 בהערות-שוליים 24.

¹¹³ השוו שלו, **חוזים**, 265-267, 563-561.

¹¹⁴ פסק-דין **טל**, 9.

¹¹⁵ פסק-דין **טל**, 10; השוו זמיר, **מכר**, 318.

¹¹⁶ זמיר, **מכר**, 316-315, 319-318; ע"א 391/80 **לסרסון נ' שיכון עובדים**, פ"ד לח(2) 237, 47.

ג. דרך משלוח ההודעה

ההודעה על אי-התאמה אינה טעונה צורה מיוחדת. מסעיף 60(א) לחוק החוזים (חלק כללי) עולה כי, בהעדר הסכמה אחרת, על ההודעה להישלח בדרך המקובלת בנסיבות העניין¹¹⁷. ניתן להקיש גם מהוראת סעיף 21 לחוק התרופות, לאור הדמיון התפקודי בין ההודעות האמורות בחוק זה לבין ההודעה הנדונה¹¹⁸. הגיעה ההודעה למוכר, הוא לא יוכל לטעון שלא קיים הנטל להודיע בדרך המוסכמת או בדרך המקובלת¹¹⁹. גם כשהוסכם בחוזה שעל ההודעה להישלח בכתב, משנמסרו הודעות בעל-פה, והמוכר הסכים לקבלן, הוא לא יוכל להתכחש להן (ת"א י-ם) 368/89 לוי נ' מבט בניה¹²⁰. אם ברור שהמוכר ידע על הליקויים, יש לראותו כמי שוויתר על ההודעה בכתב לגביהם¹²¹.

ד. תוכן ההודעה

על-פי היקש מסעיף 17 לחוק המכר, על ההודעה לכלול פירוט סביר של אי-ההתאמה. עליה לנקוב בפרטי אי-ההתאמה אך לא בסיבותיה. אין צורך לפרט את הצעדים אותם עומד הקונה לנקוט בגין אי-ההתאמה. די בכך שההודעה תכלול את המידע שיאפשר למוכר לבחון את אי-ההתאמה ולתקנה במידת הצורך¹²².

¹¹⁷ השוו, לגבי סעיף 14 לחוק המכר, זמיר, מכר, 113.

¹¹⁸ ראו החלה של סעיף 21 (א) בחוק התרופות על נטל ההודעה בחוק המכר (דירות) בפסק-דין טל, 6; וכן בע"א 659/77 שורקה נ' קרים, פ"ד לב(1) 393, 401, להלן - פסק-דין שורקה.

¹¹⁹ זמיר, מכר, 311.

¹²⁰ לא פורסם, תקדין-מחוזי, כרך 92 (1) 1082, 1087.

¹²¹ ע"א 4445/90 "עמיגור" (ניהול נכסים) נ' מאיוסט, לא פורסם, תקדין-עליון, כרך 94(2) 674, 678-677.

¹²² השוו הפירוש לסעיף 17 לחוק המכר.

ה. תוצאות אי-העמידה בנטל

שלילת ההסתמכות על אי-ההתאמה בשל אי-העמידה בנטל ההודעה משמעה מניעת כל התרופות בדין החוזים, שהיו עומדות לקונה בשל אי-ההתאמה. בע"א 465/80 סולונץ נ' "התכופ" ¹²³, הביעה השופטת בן-פורת את דעתה כי אי-עמידה בנטל ההודעה לפי חוק המכר שולל גם את זכותו של הקונה לתבוע סעד על-פי דיני הנזיקין. על דברים אלו נמתחה ביקורת ¹²⁴. לפי הדעה הנוגדת, נטלי הבדיקה וההודעה בחוק המכר ובחוק המכר (דירות) אינם שוללים תרופות העשויות לעמוד לקונה מכוח עילות לבר-חוזיות כגון נזיקין ¹²⁵.

ו. דין ראוי

יש הסבורים כי ראוי לבטל את נטל ההודעה בחוק המכר (דירות), מאחר שיש לראות את מוכרי הדירות כמי שיודעים על הפגמים בנכסים שהם מוכרים, או לפחות להחיל את הנטל רק אם המוכר הוכיח שלא ידע ולא היה עליו לדעת על אי-ההתאמה ¹²⁶.

ז. תחולה

סעיף 4א חל לא רק על אי-התאמה כמשמעה בסעיף 4(א)1 אלא גם על אי-התאמות כמשמען בסעיפים 4(א)2 ו-4(א)3, כלומר - אי-התאמות שהתגלו בתקופת הבדק או בתקופת האחריות. אי-התאמה יסודית אינה נזכרת במפורש בסעיף 4א, אך זמיר סבור שהיא נתפסת בגדרו במשתמע ¹²⁷. זמיר סבור כי סעיף 4א חל לא רק על אי-התאמה כמשמעה בסעיף 4, אלא גם על אי-התאמה כמשמעה בחוק

¹²³ פ"ד לח (3) 630, 638.

¹²⁴ זמיר, מכר, 556-555; זמיר, עקרון ההתאמה, 306; פרידמן וכהן, חוזים, 564, 1090.

¹²⁵ זמיר, מכר, 314-313; פסק-דין טל, 11.

¹²⁶ זמיר, תיקון תש"ן, 220-218; השוו זמיר, קבלנות, 491-488; פרידמן וכהן, חוזים, 755;

פסק-דין שורקה, 399; ע"א (ח"י) 86/86 אחד העם שפירא נ' לשם, פס"ם תשמ"ח(א) 3, 6.

¹²⁷ זמיר, תיקון תש"ן, 224-223.

6. סעיף 4ב - זכות תיקון אי-התאמה

בסעיף 4ב לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -
4ב. זכות תיקון אי-התאמה התגלתה אי-התאמה או אי-התאמה יסודית הניתנת לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.

סעיף 4ב מסדיר את הנטל המוטל על הקונה לאפשר תיקון של אי-ההתאמה, הרישא, ואת החיוב לבצע את התיקון, המוטל על המוכר, הסיפא¹²⁹.

א. הנטל לאפשר תיקון

בטרם ייזקק לכל תרופה או סעד אחר בשל אי-התאמה הניתנת לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקן אותה. נטל זה מוטל על הקונה גם במקרה של אי-התאמה יסודית. המוכר הוא בדרך-כלל מי שבנה את הבניין ומי שבידיו כוח-האדם ושאר האמצעים הדרושים לביצוע תיקונים, ולכן החוק מאפשר לו לתקן את אי-ההתאמות בטרם יהא הקונה זכאי לתרופות ולסעדים אחרים נגדו (כמו ביטול החוזה או פיצויים). במידה שמתן הזדמנות לתקן את אי-ההתאמה היה מאפשר למוכר לסלקה, לא יוכל הקונה להיזקק לתרופות אחרות בגינה¹³⁰.

¹²⁸ זמיר, תיקון תש"ן, 223, 217.

¹²⁹ א' זמיר, "תיקון תש"ן לחוק המכר (דירות) - צעדים עקלקלים בנתיב נכון" עיוני משפט יח (תשנ"ד) 201, 255, להלן - זמיר, תיקון תש"ן.

¹³⁰ זמיר, תיקון תש"ן, 225.

ב. הזדמנות נאותה

המונח "הזדמנות נאותה" מופיע בהקשר זהה בסעיף 3 לחוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1974. בהתייחס לסעיף זה, נאמר שקנה-המידה להזדמנות נאותה הוא גמיש ויחסי. תוכנו ייקבע בכל מקרה לפי נסיבותיו, במבחן של סבירות אובייקטיבית. קונה הדירה אינו צריך לדרוש מן הקבלן לבוא ולתקן את הפגמים או אף להודיע לו שהוא יכול לעשות כן. למוכר יש אינטרס לבצע את התיקון על-מנת שלא להיחשף לתרופות אחרות של הקונה, ולכן עליו ליזום את התיקון אם רצונו בכך. ברגיל, עצם מתן ההודעה על הפגם משמעה נכונות של הקונה לאפשר את תיקונו, ורק אם הוא לא יאפשר את התיקון תהא זו אי-עמידה בנטל. פשיטא, שהנטל ייראה כמקוים במקרה שהקונה חזר ופנה למוכר פעמים רבות, במשך תקופה ארוכה, בדרישה לתקן את הפגם¹³¹ על הקונה להמתין לתיקון זמן סביר לאחר מתן ההזדמנות¹³². הזדמנות נאותה לתיקון עשויה להצריך מתן רשות למוכר להיכנס לחצרי הקונה ולבצע בהם עבודות, או אף להפסיק את השימוש של הקונה בדירה לפרק הזמן הדרוש לביצוע התיקון¹³³. המוכר מצדו חייב לתאם עם הקונה מראש את ביצוע התיקון, ולהמעיט ככל האפשר בהפרעה לו. מתן הזדמנות נאותה לתקן את הפגם אין משמעה מתן אפשרות בלתי-מוגבלת לעשות כן, בכל שעה ובכל מצב¹³⁴.

הקונה אינו נדרש לתת הזדמנות בלתי-מוגבלת מבחינת מספר התיקונים. בת"א (י-ם) 368/89 לוי נ' מבט בניה¹³⁵, אפשרו הקונים למוכר לתקן את הפגמים פעמים אחדות, ומשנכשלו ניסיונות התיקון, ביקשו לבטל את חוזה המכר. בית-המשפט דחה את טענת המוכר כי יש לאפשר לו לנסות לתקן את הפגמים פעם

¹³¹ זמיר, קבלנות 503, ראו גם ה"פ (י-ם) 342/91, 12/29, מלמד נ' אל-נתן, פס"ם תשנ"ב(ג) 447,451.

¹³² זמיר, תיקון תש"ן, 226.

¹³³ ראו גם רע"א 20/87 גבריאלי נ' לירן, פ"ד מא(2) 473.

¹³⁴ השוו זמיר, קבלנות, 504; ראו לוטטהוויז ושפניץ, חוזים אחידים, 400.

¹³⁵ לא פורסם, תקדין-מחוזי, כרך 92 (1) 1082, 1092.

נוספת¹³⁶.

כאשר הקונה אינו שבע-רצון מתוצאות התיקון בידי המוכר, עליו להודיע על כך למוכר ולדרוש את תיקונו של הפגם בשנית או פיצויים¹³⁷.

הקונה זכאי לתרופות במקרה של אי-ביצוע התיקון תוך זמן סביר, וכן במקרה שהתיקון לא סילק את אי-ההתאמה באופן מוחלט או שסילק רק חלק מאי-ההתאמות שהתגלו¹³⁸. הקונה זכאי לתרופות גם בשל נזקים שהתיקון לא ריפא, כמו שלילת השימוש בדירה במהלך התיקון או לפניו ועגמת נפש¹³⁹. אם התיקון כרוך בעלויות לקונה או בירידת ערך הדירה, יוכל הקונה לתבוע פיצויים בשל כך¹⁴⁰.

לדעת זמיר, ראוי היה לסייג את הנטל לא רק בכך שאי-ההתאמה ניתנת לתיקון, אלא גם בכך שתיקון הוא פתרון סביר בנסיבות העניין. אין לדרוש מהקונה לאפשר תיקון של אי-ההתאמה אם הוא כרוך בהפרעה בלתי-סבירה או ממושכת מאוד לשימוש בדירה. אף אין להטיל נטל זה מקום שהתנהגות המוכר גרמה לערעור כה חמור של אמון הקונה במוכר ובכישוריו, שאין זה סביר לדרוש ממנו לאפשר את התיקון¹⁴¹. ייתכן שניתן להחיל סייגים אלו באמצעות פירוש מרחיב לתנאי שאי-ההתאמות "ניתנות לתיקון", ולפי הצורך גם לפי עקרון תום-הלב¹⁴².

¹³⁶ ראו גם ע"א 1846/92 לוי נ' מבט בניה, פ"ד מז(4) 49; ע"א 42/86 אבידוב נ' שיכון ופיתוח לישראל, פ"ד מג(2) 513, 516.

¹³⁷ ת"א (י-ם) 4534/86 טל נ' שיכון עובדים, לא פורסם, תקדין-שלום, כרך 91 (4) 3, 8.

¹³⁸ ראו, למשל, ע"א (חי') 86/86 אחד העם שפירא נ' לשם, פס"ם תשמ"ח (א) 3, 9.

¹³⁹ זמיר, **תיקון תש"ן**, 226; ראו גם לוסטרוויז ושפניץ, **חוזים אחידים**, 400.

¹⁴⁰ השוו ע"א 4445/90 "עמיגור" (ניהול נכסים) נ' מאיוסט, לא פורסם, תקדין-עליון, כרך 94 (2) 674, 680, להלן - פסק-דין עמיגור; שם נפסקו פיצויים בגין ראש נזק זה במסגרת תביעה שלא על-פי חוק המכר (דירות). לעתים יהיה הקונה זכאי לפיצויים בשל הנזקים שנגרמו לו עקב קיום הנטל לאפשר את תיקון הפגם, בכלל זה, ייתכן שהקונה יהא זכאי לדיור חלוף. ראו גם רע"א 20/87 גבריאל נ' לירן, פ"ד מא(2) 374.

¹⁴¹ זמיר, **תיקון תש"ן**, 226; בפסק-דין עמיגור, 680, נזכר שיקול זה, אם כי לא במסגרת תביעה לפי חוק המכר (דירות).

¹⁴² השוו זמיר, **קבלנות**, 509.

ג. חובת התיקון

הסיפא מקנה לקונה זכות לדרוש את תיקונה של אי-ההתאמה הניתנת לתיקון תוך זמן סביר. זכות זו מוקנית לו גם במקרה של אי-התאמה יסודית. ניתן לראות כלל זה כמקרה מיוחד של אכיפה. לדעת זמיר, ראוי לסייג את החובה בסייגים נוספים, מעבר לכך שאי-ההתאמה ניתנת לתיקון. לעתים, אי-ההתאמה ניתנת לתיקון, אולם עלות התיקון גבוהה מאוד, בעוד שהותרת אי-ההתאמה הקיימת תפחית במידה זעומה בלבד את הנאת הקונה מהדירה ואת שוויה. הסייגים הכלליים לתרופת האכיפה, ובמיוחד שאין הנפגע זכאי לאכיפה אם היא בלתי-צודקת בנסיבות העניין, סעיף 3(4) לחוק התרופות, ראויים, לדעת זמיר, לחול כאן. ייתכן שניתן להחילם באמצעות פירוש מרחיב לתנאי שאי-ההתאמות "ניתנות לתיקון", ולפי הצורך גם על-פי עקרון תום-הלב¹⁴³. זמיר עומד על כך, שאמות-המידה הדרושות לבחינת הסבירות של הנטל לאפשר תיקון אינן זהות בהכרח לאמות-המידה שלפיהן תיבחן סבירותה של חובת התיקון. לדוגמה: בעוד שסביר לדרוש מהקונה לאפשר למוכר לבחור בתיקון גם אם הדבר כרוך בהוצאה גבוהה מאוד, אין זה סביר לאפשר לקונה לעמוד על תיקון הכרוך בהוצאה כזאת¹⁴⁴.

ד. הזמן הסביר

קיים דמיון תפקודי בין הזמן הסביר העומד לרשות המוכר לביצוע התיקון, בטרם יהא הקונה זכאי להיזקק לתרופות אחרות, לבין הזמן הסביר האמור במקרים אחרים, שבהם על הנפגע מהפרת חוזה לאפשר את סילוק ההפרה בטרם ייזקק לתרופות אחרות, כמו סעיף 7(ב) לחוק התרופות, ארכה לקיום לפני ביטול החוזה בשל הפרה שאינה יסודית, (סעיף 28 לחוק המכר) ארכה לתיקון לפני היזקקות לתרופת הניכוי וסעיף 4(א) לחוק חוזה קבלנות, התניית היזקקות המזמין לתרופות אחרות בכך שהקבלן לא תיקן את הפגם תוך זמן סביר לאחר שהמזמין קיים את נטליו. לכן ניתן להקיש בין המקרים. הזמן הסביר תלוי בסוג הפגם, בסוג המלאכה

¹⁴³ זמיר, **תיקון תש"ן**, 226.

¹⁴⁴ זמיר, **תיקון תש"ן**, 226.

הנדרשת לשם תיקונו, באמצעים העומדים לרשות המוכר, כפי שניתן היה לצפותם מראש, בהכבדה הנגרמת לקונה, במידת שיתוף-הפעולה מצד הקונה וכדומה¹⁴⁵. כמו במקרים אחרים, לרשות המוכר תעמוד תקופה של זמן סביר גם אם הקונה קצב לו תקופה קצרה יותר, אלא אם תקופה כזאת נקבעה כבר בחוזה המכר, שכן הוראות החוק קוגנטיות רק לטובת הקונה. תקופת הזמן הסביר תימנה מהרגע שבו ניתנה למוכר הזדמנות נאותה לבצע את התיקון¹⁴⁶.

7. סעיף 5 - מוכר שלא מסר מפרט

בסעיף 5 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -

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 מתאים למקובל בנסיבות העניין.
- (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 העניין - על המוכר.

סעיף 5 קובע את התוצאה האזרחית של הפרת חובות המוכר לפי סעיפים 2 ו-3, אי-מסירת מפרט, מסירת מפרט חלקי, או מילוי המפרט שלא בהתאם לחוק. התוצאה היא שעל-אף האמור בחוזה המכר, רואים את המוכר "כמי שהתחייב למסור את הדירה לקונה כשכל דבר שצריך היה לפרט במפרט מתאים למקובל בנסיבות העניין". נטל ההוכחה שדבר מתאים למקובל בנסיבות העניין מוטל על המוכר.

¹⁴⁵ השוו זמיר, קבלנות 525-526; זמיר, מכר, 565; ראו גם שלו, חוזים, 553-555.

¹⁴⁶ השוו זמיר, קבלנות, 525-526; זמיר, מכר, 565.

א. תחולת ההוראה: "כל דבר שצריך היה לפרט במפרט"

המוכר אינו יוצא ידי חובתו במסירת דירה שבבחינה כללית וממוצעת של מאפייניה היא מתאימה לאיכות המקובלת בנסיבות העניין. הקונה זכאי לכך שכל דבר מהדברים הדורשים פרוט במפרט, ולא רק הדירה בכללותה, יתאים למקובל בנסיבות העניין¹⁴⁷.

לגבי הצמדת חלקים מן הרכוש המשותף יש סתירה מסוימת בין סעיף 5 לסעיף 6. לפי סעיף 5(א), כאשר המוכר אינו ממלא את חובתו למסור פרטים בנושא ההצמדות, יראו אותו כמי שהתחייב למסור דירה שבעניין זה היא מתאימה "למקובל בנסיבות העניין". לפי סעיף 6(ב), אי-מילוי חובת המוכר מובילה לכך שיראו אותו כמי שהתחייב שיחולו הוראות התקנון המצוי¹⁴⁸. ויסמן מצביע על-כך שיתכנו מקרים שבהם התוצאות לפי שתי ההוראות אינן מתיישבות. ייתכן שניתן לראות את סעיף 6 כהסדר מיוחד, הקובע לעניין פרטים בנוגע לרכוש המשותף, שהוראות התקנון המצוי תיחשבנה למקובל בנסיבות העניין¹⁴⁹.

ב. המקובל בנסיבות העניין - מבחן ההתאמה

"למקובל בנסיבות העניין" אינו שונה עקרונית ממבחן האיכות הבינונית, הקבוע בסעיף 45 לחוק החוזים (חלק כללי) כדין השלמה דיספוזיטיבי לגבי חיובים להספקת נכס או שירות שלא הוסכם על סוגם או טיבם¹⁵⁰. לפי מבחן זה, המוכר אינו נדרש לספק חומרים, אביזרים או מרכיבים אחרים מאיכות מעולה דווקא, אלא די בכך שאיכותם תהא כמקובל בנסיבות העניין. בהפעלת המבחן יש להתחשב בכל נסיבות ההתקשרות, לרבות גובה התמורה ומכלול היחסים שבין הצדדים¹⁵¹. להבדיל מהחיוב הדיספוזיטיבי בסעיף 45 לחוק החוזים (חלק כללי), בסעיף 5 לחוק המכר

¹⁴⁷ זמיר, עקרון ההתאמה, 241.

¹⁴⁸ י' ויסמן, "הצמדות בבתים משותפים", עיוני משפט י (תשמ"ד) 611, 615.

¹⁴⁹ השוו' א' פוזנר, "הצמדות בבתים משותפים - דעה אחרת", עיוני משפט יא (תשמ"ו) 327, 337.

¹⁵⁰ ראו פירוט אצל זמיר, עקרון ההתאמה, 207-210.

¹⁵¹ זמיר, עקרון ההתאמה, 241.

ניהול נדל"ן

(דירות) מדובר בחיוב שההתנאה עליו מוגבלת. הדרך היחידה העומדת בפני המוכר להתנות על הסטנדרט שקובע סעיף 5 היא בקיום מלא של חובת הגילוי המפורט על-ידי מסירת מפרט מלא ומדויק כנדרש בחוק¹⁵².

נראה שניתן ללמוד על "המקובל בנסיבות העניין" מהנוהג בענף הבנייה, שעליו ניתן להסיק, בין היתר, ממפרטים שמולאו על-ידי מוכרי דירות לפי דרישות החוק. ייתכן שניתן ללמוד על "המקובל בנסיבות העניין" גם מדרישות חקוקות קוגנטיות, ואולי אף מתקנים שאינם מחייבים. מנגד, בת"א (ב"ש) 721/80 **רייפמן נ' "יעל דרומה"**¹⁵³, הודגש שאין זהות בין "המקובל בנסיבות העניין" לבין דרישות חקוקות.

לאור ההפניה למקובל בנסיבות העניין, העובדה שטרם סוכמו פרטי המפרט אינה שוללת את התקיימותה של דרישת המסוימות. בדומה, המפרט הטכני אינו פרט שבלעדיו אין המסמך יוצא ידי חובת סעיף 8 לחוק המקרקעין¹⁵⁴.

ג. סעיף קטן (ג)

סעיף זה קובע דין מיוחד בעניין נטל השכנוע. בעוד שכרגיל, נטל השכנוע לקיום אי-התאמה מוטל על הצד הטוען לה, כלומר, הקונה, הרי לפי סעיף 5(ג), משהוכח שהמוכר לא קיים את חובותיו לפי סעיפים 2 ו-3 לחוק, הנטל מועבר אליו. לגבי כל פריט שהמוכר לא התייחס אליו כנדרש במפרט, עליו להוכיח שהבנייה בוצעה בהתאם למקובל בנסיבות העניין, ולא - ייחשב כמפר¹⁵⁵.

¹⁵² זמיר, **עקרון ההתאמה**, 241.

¹⁵³ פסי"ם תשמ"ח(א) 133, 139.

¹⁵⁴ ע"א 108/84 **סתם נ' מרקוביץ**, פ"ד מב(1) 757, 762-763; ע"א 565/79 **רובינשטיין ושות'**

חברה קבלנית נ' מולי לויס, פ"ד לד(4) 591, 599; ע"א 62/78 **י' זימלר נ' חברת מהנדס א'**

יניצקי, פ"ד לב(3) 296, ה"פ (ת"א) 766/80 **חלפון נ' למר**, פסי"ם תשמ"ג(א) 51, 57.

¹⁵⁵ זמיר, **מכר**, 244; זמיר, **עקרון ההתאמה**, 241.

8. סעיף 6 - תקנון בבית משותף

בסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -

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 לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמורה בסעיף 3(א);
- (6) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

(ג) המונחים בסעיף זה יפורשו לפי משמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

סעיף 6 לחוק קובע כי מי שמוכר דירה בבית המיועד להירשם כבית משותף, ובדעתו לבטל או לשנות הוראה של התקנון המצוי, כמשמעותו של מונח זה בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן-"חוק המקרקעין"), באחד מן העניינים המנויים בסעיף קטן (א), חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין. לא עשה כן, יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

הוראת סעיף 6 באה להבטיח שיובא לידיעת קונה דירה בצורה ברורה ומובנת אם נעשה שינוי מהתקנון המצוי באחד מן העניינים שהסעיף חל עליהם. כך ידע

ניהול נדל"ן

הקונה מהן כוונותיו האמיתיות של המוכר ומהן הזכויות אשר הוא, הקונה, רוכש¹⁵⁶. הסעיף פורש בפסיקת בית-המשפט העליון בצורה דווקנית, ונקבע, כי אין די באמירות כלליות וגורפות כדי למלא אחר דרישותיו. כך למשל, אין די באזכור סתמי בחוזה של סמכותו הכללית של המוכר להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לכל יחידה ולכל מטרה כראות עיניו, אלא עליו לפרט אילו חלקים ספציפיים הוא חפץ להוציא מכלל הרכוש המשותף¹⁵⁷. ציון בהסכם כי הבניין העתיד להיבנות יהיה זהה לבניין קיים - בו אין הגג מהווה חלק מן הרכוש המשותף, וזאת כאשר במפרט שצורף לחוזה נאמר, כי הבניין כולל "קומת גג", אין בו כדי לתת תוקף לכוונת המוכר להוציא חלקים מן הגג מגדר הרכוש המשותף¹⁵⁸. ראוי לציין, כי הלכה זו עולה בקנה אחד עם ההלכה שקדמה לחקיקתו של חוק המכר (דירות). לפי הלכה זו, מוכר המבקש לצמצם את היקפו של הרכוש המשותף מכפי שהוא מוגדר בחוק, חייב להבהיר זאת בהסכם ההתקשרות שעשה עם רוכשי הדירות בלשון שאינה משתמעת לשני פנים. משלא עשה כן, רשאים הקונים להניח שיחד עם הדירות הם רוכשים גם את כל מה שכלול ברכוש המשותף לפי החוק¹⁵⁹. עם זאת, לפי ההלכה שקדמה לחוק, אין הכרח לפרט בהסכם המכר את החלקים שהוצאו מכלל הרכוש המשותף, אלא די בציון החלקים שאין המוכר רשאי להוציא מכלל הרכוש המשותף, תוך התנאה שכל יתר חלקי הבית או המגרש, מותר להוציאם מהרכוש המשותף ולהצמידם כרצון המוכר¹⁶⁰.

בתי-המשפט נוטים לפסול את תוקפן של הסכמות כלליות מצד רוכשי דירות

¹⁵⁶ ע"א 213/80 שמענונוף נ' ברוכים, פ"ד לו(3) 808, 813, להלן - פסק-דין שמענונוף; ע"א 238/83 נציגות הבית המשותף נ' מרכוס, פ"ד מא(2) 561, 568, להלן - פסק-דין נציגות הבית המשותף נ' מרכוס.

¹⁵⁷ ע"א 118/78 גוב ארי חברה לבנין ולהשקעות נ' כהן, פ"ד לג(1) 806, 813, להלן - פסק-דין גוב ארי; פסק-דין שמענונוף.

¹⁵⁸ ע"א 23/86 מרקוביץ נ' קופר, פ"ד מג(3) 91, 94.

¹⁵⁹ ע"א 310/64 אחים גולדשטיין נ' ז'אק יעקב, פ"ד יט(2) 72, 77-76; ע"א 531/75 מרקו נ' רוטפלד, פ"ד ל(2) 393, 395-396; ע"א 694/75 גונן נ' גרטנר, פ"ד ל(2) 465, 468.

¹⁶⁰ ע"א 266/80 הרם נ' איזנברג, פ"ד לו(1) 434, 437-438.

לביצוע הצמדות על-ידי המוכר, אפילו אין להם ספק בדבר אמיתות הסכמתו של רוכש הדירה. ויסמן ביקר מגמה זו. לדעתו, כוונת סעיף 6 לא הייתה לפסול תוקפה של כוונה המתייחסת באופן כללי לרכוש המשותף, אף שהקונה הסכים לה. יש להעניק לסעיף פירוש הנותן תוקף לרצון הצדדים כפי שבא לידי ביטוי בהסכם בכתב שביניהם¹⁶¹. דעה נוגדת הביע פוזנר, התומך בגישתם הדווקנית של בתי-המשפט לפרשנות הסעיף¹⁶². לדעת פוזנר, הפרטים שצריך לכלול מוכר הרוצה לשנות מן התקנון המצוי צריכים להיות מספיקים כדי שניתן יהיה לדעת מתוך החוזה על מה התקנון המצוי אינו חל וכיצד ייראה התקנון החדש. כלומר, יש לגבש סעיף מחליף לסעיף התקנון המצוי. על כן יש לפרט בחוזה גם לאלו דירות יוצמד כל חלק ברכוש המשותף¹⁶³. לעומת זאת, בפסיקה נקבע, כי אין הכרח לציין בכל חוזה וחוזה לאיזו דירה ספציפית מוצמד כל חלק המוצא מן הרכוש המשותף. הצמדת שטח אשר הוצא במפורש מכלל הרכוש המשותף יכולה להיעשות גם במעמד מאוחר יותר, ובלבד שהובהר לדיירים מעל לכל ספק, כי אותו שטח אינו נכלל בגדר הרכוש המשותף¹⁶⁴.

השינוי או הביטול של האמור בתקנון המצוי צריכים להיעשות במפורש או במסמך נפרד מן החוזה¹⁶⁵. שינוי כאמור חייב לקבל ביטוי בדרך הקבועה בחוק לא רק ביחסים שבין המוכר לקונים שלדירותיהם מתייחס השינוי, אלא גם ביחסים שבין המוכר לבין יתר רוכשי הדירות. אי-קיום דרישות החוק כלפי אחד מן הרוכשים, די בו להכשיל את התחייבותו של המוכר כלפי הרוכשים האחרים¹⁶⁶.

בפסק-דין שמעונוף נקבע, שיש לצרף לחוזה את המפרט או המסמך שבהם

¹⁶¹ י' ויסמן, "הצמדות בבתים משותפים", עיוני משפט י (תשמ"ד/תשמ"ה) 611, 613, להלן - ויסמן, הצמדות.

¹⁶² א' פוזנר, "הצמדות בבתים משותפים - דעה אחרת", עיוני משפט יא (תשמ"ו) 327, 330, להלן - פוזנר, הצמדות.

¹⁶³ פוזנר, הצמדות, 337.

¹⁶⁴ ע"א 750/88 רובינשטיין נ' אגמי, פ"ד מד(4) 863, 869-872.

¹⁶⁵ פסק-דין שמעונוף, 115.

¹⁶⁶ פסק-דין נציגות הבית המשותף נ' מרכוס, 571-570.

מפורט השינוי מן התקנון המצוי בעת עריכתו של החוזה, ולא במועד מאוחר לכך¹⁶⁷. לעומת זאת, ויסמן סבור שהסכם בדבר הצמדתו של חלק מן הרכוש המשותף לאחת הדירות יכול להיעשות גם לאחר עריכת החוזה למכירת הדירה. להסכם מעין זה יהא תוקף מלא לפי סעיפים 55(ג) ו-26(א) לחוק המקרקעין, מהם עולה זכותו של בעל דירה לעשות עסקאות בחלקו שברכוש המשותף בדרך של שינוי התקנון, כשתוכן העסקה הינו העברת בעלות לצורכי הצמדה לדירה אחרת. הסכם כזה יכול שיקבל תוקף אף לפי האמור בסעיף 2(ב) לחוק, המאפשר להכניס תיקונים במפרט בהסכמת הצדדים¹⁶⁸. לעומת זאת, פוזנר סבור כי אף ששינוי התקנון יכול להיעשות בין הדיירים לבין עצמם בכל עת כאוות נפשם - כוח זה אינו נתון למוכר, אשר עליו תוטלנה מגבלות הסעיף, אם ירצה לשנות מן האמור בתקנון המצוי¹⁶⁹. בנוסף, לדעתו, שינוי טופס המפרט כאמור בסעיף 2(ב) לחוק משמעותו שינוי הטופס הסטנדרטי של המפרט, אשר יכול להיעשות רק בהסכמת שני הצדדים. לעומת זאת, משמולא טופס המפרט, אין למוכר כוח לשנותו¹⁷⁰.

בפסק-דין **נציגות הבית המשותף נ' מרכוס** הביעה השופטת נתניהו את הדעה, שעמידת המוכר בדרישות סעיף 6 לא תועיל להוצאת חלקים מן הרכוש המשותף העונים להגדרת "רכוש הכרחי" כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין¹⁷¹.

סעיף קטן (ג) קובע כי המונחים בסעיף יפורשו כמשמעותם בחוק המקרקעין. כדי לתת קיום לסעיף 6, נקבע כי גם לגבי בית המיועד להירשם כבית משותף - אשר עליו לא יחולו הוראות חוק המקרקעין - יש ליישם אותם כללים ולפנות לאותן הגדרות¹⁷².

לדעת ויסמן, סעיף 6 סותר הוראות אחרות שבחוק, לגבי הסכמים בדבר

¹⁶⁷ פסק-דין שמעונוף, 113-115.

¹⁶⁸ ויסמן, **הצמדות**, 616.

¹⁶⁹ פוזנר, **הצמדות**, 334.

¹⁷⁰ פוזנר, **הצמדות**, 337.

¹⁷¹ פסק-דין **נציגות הבית המשותף נ' מרכוס**, 578.

¹⁷² פסק-דין **גוב ארי**, 812.

הצמדת חלקים מן הרכוש המשותף: על-פי האמור בסעיף 6, נתונה הברירה למוכר לקבוע הוראה הדנה בהצמדת חלקים מן הרכוש המשותף במפרט או על-ידי צירוף פרטים לחוזה המכר בדבר ההצמדה. לעומת זאת, על-פי סעיף 2 לחוק, וכן על-פי טופס המפרט שנקבע **בצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974**, חובה לקבוע את הפרטים בדבר הצמדה דווקא בטופס המפרט. סתירה נוספת קיימת בין תוצאות אי-מילוי החובות דן, לפי שני הסעיפים. בעוד שהתוצאה של אי-מילוי החובה האמורה בסעיף 6 הינה, שיראו את המוכר כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי יחולו, התוצאה של אי-מילוי החובה האמורה בסעיף 2 היא, שיראו את המוכר כמי שהתחייב למסור את הדירה לקונה, כשכל דבר שצריך היה לפרט במפרט מתאים למקובל בנסיבות העניין¹⁷³. לדעת פוזנר, ניתן ליישב את האמור בסעיפים 2 ו-6. לדעתו, דנים הסעיפים בנושאים שונים: סעיף 2 דן בתקני בנייה ובמבנה הפיזי, ואילו סעיף 6 דן בתקנון הבית המשותף. מכאן הוא מסיק כי הסנקציות הצמודות לסעיפים הן זהות; שכן המקובל בענייני התקנון הוא התקנון המצוי, ואילו כאשר הנושא הוא תקני בנייה, אין רלוונטיות לתקנון הבית המשותף¹⁷⁴.

9. סעיף 7 - שמירת זכויות

בסעיף 7 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -
7. חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה הניתנות לו לפי כל דין.

סעיף 7 הוא הוראה בדבר שמירת דינים. הסעיף קובע, שגם אם חוק המכר (דירות) חל על החוזה, אין הדבר גורע מזכויות הקונה לפי כל דין אחר, לרבות חוק המכר, התשכ"ח-1968¹⁷⁵. הקונה יכול להסתמך על עילות שונות לפי חוק זה ולפי כל

¹⁷³ ויסמן, **הצמדות**, 615; וראו שם בהערות-שוליים 21.

¹⁷⁴ פוזנר, **הצמדות**, 337.

¹⁷⁵ א' זמיר, "תיקון תשי"ן לחוק המכר (דירות) - צעדים עקלקלים בנתיב נכון" **עיוני משפט** יח

ניהול נדל"ן

דין אחר, ולדרוש סעדים שונים, בין באופן חלופי ובין במצטבר, ובלבד שלא יתעשר שלא על-פי דין מריבוי הסעדים, וכי קבלת סעד אחד אינה סותרת מבחינה מהותית קבלת סעד אחר¹⁷⁶. אין להתנות את התרופות לפי דין אחד בסייגים ובקיום הנטלים שבדין אחר¹⁷⁷.

קונה הנפגע מאי-התאמה, שאינה מקנה לו זכות תביעה לפי חוק המכר (דירות), יכול לנסות לתבוע בגין הפרת חיובי ההתאמה לפי חוק המכר או לפי דין החוזים הכללי¹⁷⁸. הדינים העיקריים שקונה הנפגע מאי-התאמה עשוי להיזקק להם מלבד הסתמכותו על הפרת חיובי ההתאמה הם: דיני הפגמים בכריתת החוזה, ובפרט עילות הטעות וההטעיה; עקרון תום-הלב במשא-ומתן לכריתת חוזה; הטעיה וניצול מצוקה של צרכן בידי עוסק, לפי פרק ב' לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981; עולת התרמית; עולת הרשלנות; הפרת חובה חקוקה; אחריות למוצרים פגומים; פיצויים בהליך פלילי¹⁷⁹.

א. חוזים אחידים

עילה טיפוסית העשויה לעמוד לקונה היא עילת הקיפוח, לפי סעיף 3 לחוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982, בהנחה שמדובר בחוזה אחיד. ככלל, התניות בחוזה אחיד למכר דירה תיבדקנה תוך הפעלת סטנדרטים גבוהים במיוחד של

(תשנ"ד) 201, 213, להלן - זמיר, **תיקון תש"ן**.

¹⁷⁶ השווה הפירוש לסעיף 27 לחוק המכר; ראו גם שלו, **חוזים**, 614; זמיר, **עקרון ההתאמה**, 378-377.

¹⁷⁷ זמיר, **מכר**, 556-555.

¹⁷⁸ ע"א 4445/90 **"עמיגור" (ניהול נכסים) נ' מאיוסט**, לא פורסם, תקדין-עליון, כרך 49 (2) 674, 680; ע"א 591/83 **נדל נ' נאות אביב**, פ"ד מא(1) 57, 63.

¹⁷⁹ ראו פירוט אצל זמיר, **עקרון ההתאמה**, 376-373; לעניין תביעה בנוזיקין ראו דוגמאות בת"א (ת"א) 26095/89 **מעוז נ' גבעת שביון**, לא פורסם, תקדין-שלום, כרך 93 (3) 11; ת"א (בי"ש) 721/80 **רייפמן נ' "יעל דרומה"**, פס"ם תשמ"ח(א) 133; ת"א (חי) 1781/83 **מדינת ישראל נ' דרוקר זכריה חברה קבלנית**, פס"ם תשמ"ז(ב) 161; ע"א 725/78 **בריטיש קנדיאן בילדרס נ' אורן**, פ"ד לה(4) 253, 261.

סבירות והגינות¹⁸⁰. תניה הסותרת הוראה קוגנטית בחוק המכר (דירות), עדיף לתקוף בדרך זו מאשר לטעון שהתניה מקפחת. מוכרים שכללו בחוזה האחיד שלהם תניות הסותרות את הוראות חוק המכר (דירות) נדרשו בבית-הדין לחוזים אחידים להתאימן להוראות החוק כדי למנוע את הטעית הקונים¹⁸¹.

דוגמאות לתניות מקפחות בחוזים אחידים למכר דירות מובאות אצל לוסטהויז ושפניץ¹⁸². על הקיפוח בתניות העוסקות בהתאמת הדירה ובאחריות המוכר לפגמים, ראו דיון מפורט בפסק-דין גד¹⁸³, שניתן לפני תחילתו של תיקון תש"ן¹⁸⁴.

10. סעיף 7א - התניה - לטובת הקונה

בסעיף 7א לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -
7א. אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה.

סעיף 7א קובע באורח כללי שאין להתנות על הוראות החוק אלא לטובת

¹⁸⁰ לוסטהויז ושפניץ, חוזים אחידים, 65, 60, 67; ראו גם ע"א 148/77 רוט נ' ישופה, פ"ד לג(1) 617, 624; ע"א 353/88 שכון עובדים נ' סולל בונה, לא פורסם, תקדין-עליון, כרך 91 (4) 845, 852.

¹⁸¹ לוסטהויז ושפניץ, חוזים אחידים, 304; השוו זמיר, מכר, 66.

¹⁸² חוזים אחידים, 247-249, הסדרים הקשורים בהעברת אחריות מהקבלן לספקי-משנה, ובשירותי אחזקה של אותם ספקי-משנה; וראו גם ע"א 449/85 היועץ המשפטי לממשלה נ' גד חברה לבניין, פ"ד מג(1) 183, 191-193, 199-200, להלן - פסק-דין גד; הפירוש לסעיף 4 לעיל.

¹⁸³ שם בעמ' 197-204.

¹⁸⁴ ראו גם ע"א (חי) 86/86 אחד העם שפירא נ' לשם פסי"ם תשמ"ח(א) 3, 6; וכך זמיר, מכר, 329-330.

הקונה. תניה הנוגדת הוראה מהוראות החוק ואינה לטובת הקונה - אין לה תוקף¹⁸⁵. קוגנטיות החוק מבטאת את ההעדפה הניתנת בו להגנת רוכשי הדירות על פני עקרון חופש החוזים¹⁸⁶. קוגנטיות החוק משתרעת על הנדבך של היקף האחריות להתאמה, בכל הקבוצות של אי-ההתאמה המנויות בסעיף 4, וכן על ההוראות בדבר נטלי הקונה בסעיפים 4 ו-4ב, רישא, ועל הזכות המוקנית לקונה בסעיף 4ב, סיפא¹⁸⁷. פחות ברור אם סעיף 7א שולל גם את תוקפן של התנאות על סעדיו ותרופותיו של הקונה בשל אי-התאמה כהגדרתה בחוק המכר (דירות), המוסדרים בעיקר מחוץ לחוק - בחוק התרופות ובחוק המכר, תשכ"ח-1968. אף שהדבר אינו נקי מספק, סבור זמיר שסעיף 7א אכן שולל גם התנאות כאלה¹⁸⁸.

11. סעיף 8 - דין המדינה

בסעיף 8 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -

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.

¹⁸⁵ השוו פרידמן וכהן, חוזים, 553.

¹⁸⁶ ע"א (חי) אחד העם שפירא נ' לשם, פסיים תשמ"ח(א) 3, 7; ד"נ 22/82 בית יולס נ' רביב משה, פ"ד מג(1) 441, 469; ע"א 825/88 ארגון שחקני הכדורגל בישראל - עמותה נ' ההתאחדות לכדורגל בישראל, פ"ד מה(5) 89, 102.

¹⁸⁷ א' זמיר, "תיקון תשי"ן לחוק המכר (דירות) - צעדים עקלקלים בנתיב נכון", עיוני משפט יח (תשנ"ד) 201, 227. להלן - זמיר, תיקון תשי"ן; ת"א (ת"א) 26095/89 מעוז נ' גבעת סביון, לא פורסם, תקדין-שלום, כרך 39 (3) 11, 12.

¹⁸⁸ זמיר, תיקון תשי"ן, 228.

א. סעיף קטן (א)

חוק המכר (דירות) חל גם על חוזים שבהם המדינה היא מוכר הדירה (בהתאם למשמעות המושג "מוכר" בסעיף 1). הוראה זו תואמת את ההשקפה העקרונית, שלפיה דיני החוזים צריכים לחול על חוזי הרשות¹⁸⁹. בהתאם למגמה הכללית ביחס לחוזי רשות, יחולו לצד מערכת דיני החוזים, לרבות חוק המכר (דירות), גם דיני המשפט הציבורי¹⁹⁰.

ב. סעיף קטן (ב)

מינהל מקרקעי ישראל או גופים המיוצגים על-ידי: המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל, ייחשבו כמוכר לעניין חוק זה, רק אם תתקיים "מכירה" כהגדרתה בסעיף 1. מסתבר שהוראה זו הוכנסה לחוק בשל ריבוי העסקאות שבמסגרתן מקבל מינהל מקרקעי ישראל דמי-שכירות מאנשים השוכרים את קרקעותיו¹⁹¹.

12. סעיף 9 - חזקה

בסעיף 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -

9. לעניין 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 היפוכו של דבר.

אחד הרכיבים של הגדרת "מוכר" בסעיף 1 הוא שהדירה נבנתה או נרכשה

¹⁸⁹ שלו, חוזים, 639.

¹⁹⁰ שלו, חוזים, 644-647.

¹⁹¹ ויסמן, קניין, 215.

על-מנת למכרה, ראו הפירוש לסעיף 1. סעיף 9 קובע חזקה שלפיה יראו רכיב זה כמקוים במקרה שהדירה הנמכרת הייתה תפוסה בידי אחר, זולת המוכר, פחות משנה מיום גמר בנייתה או שהוא עצמו גר בה פחות מששה חדשים מיום גמר בנייתה. החזקה אינה חלוטה, ו"המוכר" יכול להוכיח כי בשעה שבנה או רכש את הדירה הוא לא עשה כן על-מנת למכרה שוב.

13. סעיף 10 - עונשין

בסעיף 10 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -
10. מי שביודעין לא מילא אחרי הוראות סעיפים 2(א), 3 או 6, דינו - קנס 50,000 לירות.

סעיף 10 קובע סנקציה עונשית על המוכר שהפר אחת מהחובות הבאות: חובת מסירת מפרט לפי סעיף 2(א); חובת מילוי המפרט בהתאם לקבוע בסעיף 3; החובה הקבועה בסעיף 6 לעניין ביטול או שינוי של הוראות בתקנון המצוי. לצד היסוד העובדתי הקבוע בסעיפים 2(א), 3 ו-6, קובע סעיף 10 את היסוד הנפשי הנחוץ לצורך התגבשות העבירה: יסוד נפשי של מחשבה פלילית¹⁹².

הוראות החלק הכללי של חוק העונשין, תשל"ז-1977, יחולו על סעיף זה¹⁹³.
סנקציה עונשית זו אופיינית לחקיקה צרכנית¹⁹⁴.

¹⁹² "ביודעין" - ראו ש"ז פלר, **יסודות בדיני עונשין** (חלק א) (תשמ"ד), 530-531.

¹⁹³ ראו סעיף 1 לחוק העונשין, תשל"ז-1977; ראו גם סעיף 1(כג) בחוק העונשין (תיקון מספר 39) (חלק מקדמי וחלק כללי), התשנ"ד-1994.

¹⁹⁴ פרידמן וכהן, **חוזים**, 138.

14. סעיף 11 - תחולה

בסעיף 11 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -

11. (א) הוראות חוק זה לא יחולו -

(1) על דירה בבניין 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 בבניין 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.

א. סעיף קטן (א)

החוק בנוסחו המקורי, להוציא סעיף 6, חל רק על דירות בבניין שבנייתו נסתיימה מרגע תחילת החוק, 1 בינואר 1975, ואילך, ושחוזי המכר לגביהן נכרתו מרגע זה ואילך¹⁹⁵. החוק אינו חל על דירות בבניין שבנייתו נסתיימה קודם לכן או שחוזי המכר לגביהן נכרתו קודם לכן. אשר לסעיף 6, הוא חל רק על דירות בבניין שבנייתו נסתיימה לא לפני 1 באוקטובר 1973, ושחוזי המכר לגביהן נכרתו מרגע זה ואילך¹⁹⁶. מועד כריתת החוזה ייקבע על-פי תורת המסירה¹⁹⁷.

דוגמאות לאי-החלת החוק במקרים שנידונו לאחר תחילתו מצויות בע"א 674/79 מרסל נ' פסג' העצמאות ברמת-גן¹⁹⁸, ע"א 266/80 הרם נ' איזנברג דורפמן חברה לבנין¹⁹⁹; ע"א 432/83 מזרחי נ' חביב²⁰⁰. עם זאת, הייתה לחוק השפעה גם על

¹⁹⁵ ראו גם סעיף 21, סיפא.

¹⁹⁶ ראו גם סעיף 12, רישא.

¹⁹⁷ שלו, חוזים, 97-95.

¹⁹⁸ פי"ד לה (3); 789, 793.

¹⁹⁹ פי"ד לז (1) 434, 438.

²⁰⁰ פי"ד מ(4) 676, 673.

הפירוש והיישום של הדין הקודם²⁰¹.

ב. סעיף קטן (ב)

חוק המכר (דירות) (תיקון מספר 3), התשי"ן-1990 חל רק על דירות בבניין שבנייתו נסתיימה מרגע פרסום התיקון, 2 באוגוסט 1990, ואילך, ושחוזי המכר לגביהן נכרתו מרגע זה ואילך. התיקון אינו חל על דירות בבניין שבנייתו נסתיימה קודם לכן או שחוזי המכר לגביהן נכרתו קודם לכן. על דירות כאלה יחולו הוראות חוק המכר (דירות) כנוסחו לפני התיקון²⁰².

ההוראות הכלולות בתיקון תשי"ן הן:

1. במקום המושג "תקנת בנייה" בסעיף 3(ד) הוכנס המושג "תקנות הבנייה", ובסעיף 1 נוספה הגדרתו של מושג זה;
2. במקום סעיף 4 בחוק המקורי, הוכנסו הסעיפים 4, 4א, 4ב והתוספת לחוק;
3. הוסף סעיף 7א(4) הוסף סעיף 11(ב).

15. סעיף 12 - תחילה

בסעיף 12 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -
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).

תחולת החוק קבועה בסעיף 11, בהתאם למועדים הנקובים בסעיף 12²⁰³. לדעת פוזנר, ההבחנה בין מועד תחילתו של סעיף 6 לבין מועד תחילתם של שאר

²⁰¹ ראו, למשל, ע"א 338/73 חברת חלקה 677 בגוש 6133 נ' כהן, פ"ד כט(1) 365; ע"א 432/83

מזרחי נ' חביב, פ"ד מ(4) 673.

²⁰² לדוגמה, ע"א 559/87 חשאי נ' י"א רונן, פ"ד מו(1) 229, 231.

²⁰³ ראו הפירוש לסעיף 11.

סעיפי החוק מעידה על התייחסות לסעיף 6 כאל סעיף עצמאי. ראייה זו מאפשרת להסביר סתירות פרשניות בין סעיף 6 לבין סעיפים אחרים בחוק²⁰⁴

16. סעיף 13 - ביצוע

בסעיף 13 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 נקבע -
13. שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצוע; תקנות כאמור יובאו לידיעת ועדת הכלכלה של הכנסת לפני פרסומן ברשומות.

עד כתיבת שורות אלה לא הוצאו כל תקנות לפי סעיף זה. בתוקף סמכותו לפי סעיף 3(א), הוציא שר השיכון את צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974²⁰⁵.

תוספת

- (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 בקומה קרקע - שלוש שנים
- (6) שקיעת מרצפות בחניות, במדרכות, בשבילים בשטח הבניין - 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

התוספת משלימה את הגדרת "תקופת בדק" בסעיף 4, ראו הפירוש לסעיף זה.

²⁰⁴ א' פוזנר, "הצמדות בבתיים משותפים - דעה אחרת", עיוני משפט יא (תשמ"ו) 327.

²⁰⁵ ק"ת 583. ראו בפירוש לסעיף 3(א) לעיל.