



רשומות

# הצעות חוק

4 ביוני 1990

1996

י"א בסיון התש"ן

צמוד

204 . . . . .	חוק להארכת תקפן של תקנות שעת חירום (תשלומי חובה), התש"ן-1990
204 . . . . .	חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3), התש"ן-1990

**[315] חוק להארכת תקפן של תקנות שעת חירום (תשלומי חובה), התש"ן-1990**

1. הארכת תקפן תקפן של תקנות שעת חירום (תשלומי חובה), התש"ח-1958<sup>1</sup>, מוארך כזה עד יום י"ד בטבת התשנ"א (31 בדצמבר 1990).

2. תחילתו של חוק זה ביום ז' בתמוז התש"ן (30 ביוני 1990).

**דברי הסבר**

(4) ספיגתו או מניעתו של רווח עודף, בין אם נקבע לטובין מחיר מרבי או קבוע לפי כל דין ובין אם לאו, אם הרווח אינו נובע מעמלו או מעילותו של מחזיק הטובין;  
(5) עידתו היצוא.

בהתאם לתקנות "השר" - "הוא חבר הממשלה שנתמנה על ידיה לביצוע תקנות אלה".

ואמנם בדרך זו הוצאו צווים מכח התקנות על ידי שרי התעשייה והמסחר, החקלאות והאנרגיה על מחזיקי מלאי של מוצרים מסובסדים וכן על דלק ביום העלאת מחיריהם; כמו כן הוטלו מכתם היטלים ביבוא וביצוא על מוצרים שונים וכן היטלים לקידום המחקר וכן אדם בענפי תעשייה שונים.

תקפן של תקנות שעת חירום (תשלומי חובה), התש"ח-1958 (להלן - התקנות), עומד לפוג ביום ז' בתמוז התש"ן (30 ביוני 1990), ומאחר שהצורך בהן עומד בעינו, והצעת חוק היטלים המיוחדים, המיועד להחליף גם את התקנות, נמצאת עדיין בדיון ועדת הכספים של הכנסת, מוצע להאריך את תקפן בששה חדשים.

ואלה המטרות שלשמן רשאים השרים להטיל היטלים לפי התקנות:

(1) הסדרת הביקוש או התצרוכת של טובין, לרבות מניעתם של עודפים או הוזלתם של טובין;

(2) הגנה על תוצרת הארץ בפני תחרות של מוצרי יבוא;

(3) קיום מחיר אחיד או יציב לטובין;

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ד, עמ' 175; התשס"ד, עמ' 34 ועמ' 167; התשמ"ה, עמ' 136; התשמ"ו, עמ' 192; התשמ"ז, עמ' 138; התשמ"ח, עמ' 104; התשמ"ט, עמ' 24; התש"ן, עמ' 41.

**[316] חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3), התש"ן-1990**

1. תיקון סעיף 1 בסעיף 1 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973<sup>1</sup> (להלן - החוק העיקרי), במקום ההגדרה "תקנת בניה" יבוא:

"תקנות הבניה" - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשל"ל-1970<sup>2</sup>.

**דברי הסבר**

ועדת מומחים שמונתה על ידי שר המשפטים קבעה בהמלצותיה את כללי האחריות הקובעים בתוספת המוצעת. הועדה הבחינה בין תקופת בדיקת תקופת אחריות. בתקופת בדיקת חייב המוכר לתקן כל פגם שהקונה גילה בדירה. תקופה זו משתנית בהתאם לסוג הליקויים והפגמים, על פי אמות מידה מקצועיות שהגתו את הועדה.

סעיף 4 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, על פי נוסחו הנוכחי, אינו עונה על נושא אחריות מוכרי דירות בכללותן שכן באותו סעיף מדובר רק בזכותו של קונה דירה לתבוע את המוכר בגין אי-התאמה שנוצרה לגבי טיב העבודה, התכנון או איכות החומרים.

<sup>1</sup> ס"ח התשל"ג, עמ' 196; התשל"ה, עמ' 35.  
<sup>2</sup> ק"ת התשל"ל, עמ' 1841.

2. בסעיף 3(ד) לחוק העיקרי, במקום "תקנת בניה" יבוא "תקנות הבניה". תיקון סעיף 3

3. במקום סעיף 4 לחוק העיקרי יבוא: "אִי־התאמה" 4. (א) המוכר לא קיים את חוביו כלפי הקונה אם התקיים אחד מאלה: החלפת סעיף 4 והוספת סעיפים 4א ו-4ב

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

(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 כדירה אי־התאמה והקונה הוכיח שמקורה כתכנון, בעבודה או כתומרים;

(4) התגלתה, אף לאחר תקופת האחריות, אי־התאמה יסודית שבגללה אין הדירה מתאימה ליעודה;

(5) בנסיבות הענין 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.<sup>3</sup>

(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 חמש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.

4א. (א) הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי־התאמה -

הודעה על אי־התאמה

(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך שנה מאותו מועד;

## דברי הסבר

"אם וכאשר יראה המחוקק לנכון לאמצו כחלק מ החקיקה הפוזיטיבית של מדינת ישראל, יהיו ההמלצות האמורות חלק מכל תווה לרכישת דירה..."

מן הראוי, איפוא, לעגן את היקף האחריות, מחד, ואו ליוח המועדים למשלוח הודעות על פגם בדירה, מאידך גיסא בדרך של חקיקה ברורה שבה כל קונה דירה יידע את היקן זכויותיו, ועל בסיס המלצות ועדת המומחים.

יצויין כי הכללים דלעיל אינם גורעים מזכויותיו ש קונה על פי כל דין.

בתקופת האחריות חייב המוכר לתקן כל פגם הנובע מתכנון לקוי, עבודה לקויה או שימוש כתומרים לקויים ועל פגם שאינו ניתן לתיקון עליו לפצות את הקונה.

בית המשפט העליון דן בסוגיה בהקשר לערעור היועץ המשפטי לממשלה ולהחלטת בית הדין לחוזים אחידים (ע"א 449/85 היועץ המשפטי לממשלה נגד גד חברה לבנין בע"מ ולאחר ערעור שכנגד, פד"י מג (11) 183, 202-204.

נשיא בית המשפט העליון השופט שמגר מתייחס להמלצות ועדת המומחים כך: -

<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ח, עמ' 98.

(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה כעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

4.ב. התגלתה אי-התאמה הניתנת לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.

זכות תיקון  
אי-התאמה

4. אחרי סעיף 7 לחוק העיקרי יבוא:

הוספת סעיף 7א

7א. אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה.

5. האמור בסעיף 11 לחוק העיקרי יסומן (א) ואחריו יבוא:

תיקון סעיף 11

"(ב) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3), התש"ן-1990, לא יחול על דירה בבנין שבנייתו נסתיימה או שחווה המכר לגביה נכרת לפני פרסומו (להלן - יום הפרסום); על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום הפרסום."

6. אחרי סעיף 13 יבוא:

הוספת תוספת

#### "תוספת"

- (1) צנרת כולל מערכת הסקה ומרזבים - שנתיים;
- (2) חדירה רטיבות בגג, בקירות ובמקלט - שלוש שנים;
- (3) מכונות, מנועים ודודים - שלוש שנים;
- (4) קילוף חיפויים כחדרי מדרגות - שלוש שנים;
- (5) שקיעת מרצפות בקומת קרקע - שלוש שנים;
- (6) שקיעת מרצפות בחניות, במדרכות, בשבילים בשטח הבנין - 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."

חברי הכנסת: אברהם כורני, חיים אורון, רפאל איתן, יגאל כיכר, עבד אלוהב הראושה, רן כהן, יוסף עזרן, חמיון פארם, אברהם פורז, אברהם רביץ