

מבוא	3
חוק המכר	4
חוק המכר דירות	7
ליקויי בנייה ברכוש המשותף	9
היחס בין עילת תביעה בגין חוק המכר דירות לבין עילות תביעה אחרות	11
משפט משווה	14
אחריותו של המוכר כלפי קונה משנה	16
עילות תביעה נוספות לקונה המשנה – דיון ומסקנות	18
סיכום	22
רשימה ביבליוגרפית	23

מבוא

המחוקק הישראלי מעניק הגנה לרוכש בגין אי התאמה שהתגלתה בממכר. חוק המכר מונה רשימה של סוגים של אי התאמות שהקונה רשאי להסתמך עליהן ובגין תוטל אחריות על המוכר. חוק המכר דירות חל באופן ספציפי על עסקה של רכישת דירה ממי שבנה אותה, קבלן או יזם, או ממי שרכש אותה מקבלן על מנת למכור אותה. חוק המכר דירות מחמיר אף יותר עם המוכר מחוק המכר ה"רגיל", וקובע את חובתו של המוכר למסור מפרט כמו גם תקופות אחריות הנפרסות על פני שנים ארוכות, וזאת מתוך ההכרה בפערי הכוחות בין הקבלן ה"חזק" לבין הרוכש ה"חלש" ומתוך הבנה כי רכישת דירה אצל מרבית האנשים היא עסקה משמעותית ביותר וראוי כי המחוקק יעניק הגנה רחבה לרוכש.

במסגרת העבודה אעמוד על היקפה של ההגנה המוענקת לרוכש על פי חוק המכר ולרוכש דירה על פי חוק המכר דירות, תוך התמקדות בסוגיות שהובאו לפתחו של בית המשפט בקשר ליישומן של חוק המכר דירות במקרים מורכבים. אעמוד על היחס בין עילות תביעה מכוח חוק המכר דירות לבין עילות תביעה מקבילות מדינים אחרים, כמו למשל דיני הניקיון ודיני החוזים, ואף ביחס שבין חוק המכר דירות לבין חוק המכר הרגיל. כפי שיובהר להלן, בית המשפט קבע כי עילת תביעה מכוח חוק המכר דירות איננה שוללת את זכותו של הקונה לתבוע גם בגין עילות מקבילות ככך שהוא יכול להוכיח אותן, ולדעתי הדבר עשוי לעורר שאלות מורכבות בקשר לזכויותיו של קונה משנה שרכש את הדירה מהקונה הראשון ובקשר ליחס שבין זכויותיו של קונה המשנה לבין זכויותיו של הקונה הראשון.

חוק המכר דירות מרחיב את אחריותו של המוכר/הקבלן גם לגבי קונה משנה שרכש את הדירה מהקונה הראשון. החוק איננו מגדיר האם קונה המשנה נכנס בנעליו של הקונה הראשון והוא מוגבל רק לאותן עילות תביעה שעמדו לקונה הראשון בעת שהוא מכר את הדירה או שמא עילות התביעה של קונה המשנה עומדות לו באופן עצמאי ובמנותק מהסדרים אליהם הגיע הקונה הראשון עם המוכר/הקבלן. מלבד שאלה זו, שהתעוררה בדיוני וועדת הכלכלה של הכנסת על תיקון חוק המכר דירות, אצביע על בעייתיות נוספת העולה להתעורר במקרים בהם עילת התביעה של קונה המשנה איננה קיימת עוד, לאחר שחלפו תקופות האחריות הקבועות בחוק המכר דירות בעוד שעילות התביעה המקבילות, העומדות לרשותו של הקונה הראשון, ואשר תקופת ההתיישנות עליהן ארוכה יותר, עודן בתוקף. מצב שכזה עלול להותיר את קונה המשנה בפני שוקת שבורה מאחר והוא איננו יכול להיפרע את נזקו לא מהמוכר/הקבלן ולא מהקונה הראשון, ואולי אך עלול להוביל להתעשרות בלתי מוצדקת של הקונה הראשון על חשבון קונה המשנה. על שאלות אלו ועוד אנסה להשיב במסגרת העבודה.

בראשית העבודה אסקור את המצב הנורמטיבי ואת ההוראות הרלבנטיות בחוק המכר ובחוק המכר דירות, תוך שאציג את הפרשנות המחמירה עם המוכר שניתנה להוראות החוק בפסיקות של בית המשפט העליון. בהמשך, אעמוד על סוגיות שונות שהתעוררו בקשר ליישום הוראות החוק במקרים מורכבים ועל שאלת היחס בין עילות התביעה מכוח חוק המכר דירות לעילות תביעה אחרות. לאחר מכן, אערוך משפט משווה ואעמוד על הגישה במשפט האנגלי ובמשפט האמריקאי לגבי אחריותו של המוכר ביחס לגישה במשפט הישראלי. לבסוף, אעמוד על נושא אחריותו של המוכר/הקבלן כלפי קונה המשנה, אציג את ה"כשלים" העלולים להיווצר בנושא זה עקב חוסר התייחסות מספקת לטעמי בחוק המכר דירות לשאלת היחס בין זכויותיו של קונה המשנה לבין זכויותיו של הקונה הראשון, ואציג את עמדתי לפיה יש להרחיב את ההכרה בזכויותיו של קונה המשנה באופן שיוביל לתוצאה צודקת עם קונה המשנה מחד, ולמניעת ריבוי הליכים וסחבת משפטית שתקשה על המוכר/הקבלן שלא לצורך מאידך.

חוק המכר

במסגרת חוק המכר¹ התייחס המחוקק לנושא אי ההתאמה בממכר. סעיף 11 לחוק המכר קובע בהאי לישנא:

"המוכר לא קיים את חיוביו, אם מסר –

- (1) רק חלק מהממכר או כמות גדולה או קטנה מן המוסכם;**
- (2) נכס שונה או נכס מסוג או תיאור שונה מן המוסכם;**
- (3) נכס שאין בו האיות או התכונות הדרושות לשימוש הרגיל או המסחרי או למטרה מיוחדת המשתמעת מן ההסכם;**
- (4) נכס שמבחינת סוגו, תיאורו, איותו או תכונותיו אינו מתאים לדגם או לדוגמה שהוצגו לקונה, זולת אם הוצגו ללא קבלת אחריות להתאמה;**
- (5) נכס שאינו מתאים מבחינה אחרת למה שהוסכם בין הצדדים".**

עם זאת, המחוקק מגביל את זכותו של הקונה בשל אי ההתאמה במקרים בהם הקונה ידע על אי ההתאמה בעת החתימה על החוזה. סעיף 12 לחוק המכר קובע כי הקונה איננו רשאי להסתמך על אי ההתאמה אם הוא ידע עליה בעת גמירת החוזה. יתירה מכך, סעיף 13 לחוק המכר קובע כי הקונה מחויב לבדוק את הממכר מיד לאחר קבלתו, ובמקרים בהם הוסכם כי הממכר יועבר למקום מסוים – מיד לאחר שהגיע למקום הייעוד. סעיף 14 לחוק קובע כי אם אי ההתאמה נודעה לקונה לאחר הבדיקה שהוא מחויב לבצע, ובכל מקרה שבו אי ההתאמה נודעה לקונה לאחר החתימה על החוזה, הוא מחויב להודיע למוכר על אי ההתאמה מיד לאחר ביצוע הבדיקה או מיד לאחר שגילה אותה, לפי המוקדם מביניהם, לפרט אותה בפירוט סביר, ועליו לתת למוכר הזדמנות נאותה לבדוק את הממכר². סעיף 14(ב) לחוק המכר קובע כי קונה שלא גילה למוכר אודות אי ההתאמה בהתאם לחובתו לא רשאי להסתמך על אי ההתאמה. ניכר אם כן, כי המחוקק ביקש לאזן בין זכותו של הקונה להסתמך על אי ההתאמה לבין זכותו של המוכר במקרים בהם אי ההתאמה נבעה בתום לב של המוכר, ועל הקונה לתת למוכר הזדמנות לתקן את אי ההתאמה כאשר המוכר לא ידע עליה.

כאשר המוכר ידע על אי ההתאמה כבר בשעת החתימה על החוזה, קובע המחוקק כי הקונה יוכל להסתמך על אי ההתאמה וזאת למרות האמור בסעיף 14. כך קובע סעיף 16 לחוק:

"היתה אי-ההתאמה נובעת מעובדות שהמוכר ידע או היה עליו לדעת עליהן בעת גמירת החוזה ולא גילה אותן לקונה, זכאי הקונה להסתמך עליה על אף האמור בסעיפים 14 ו-15 או בכל הסכם, ובלבד שנתן למוכר הודעה עליה מיד לאחר שגילה אותה".

¹ חוק המכר, תשכ"ח-1968. (להלן: "חוק המכר" ו/או "החוק").

² ראה סעיף 17 לחוק המכר.