

היקף תחולת חוק המכר (דירות) על אדם פרטי שמכר דירה שבבעלותו/ עו"ד רינת דמרי פרי

חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 מסדיר את התנהלות השוק הפרטי בתחום מכר הדירות באמצעות קביעת הסדר מחייב בעניין חובת גילוי מצד המוכר ואחריות המוכר להתאמת הדירה.

סעיף 1 לחוק המכר קובע כי "מוכר" הוא מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה על מנת למכרה מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה.

סעיף 9 לחוק המכר קובע כי חזקה על אדם שמכר דירה שהייתה תפוסה בידי אחר פחות משנה מגמר בנייתה או שהוא עצמו גר בה פחות משישה חודשים מיום גמר בנייתה- שהוא בנה או רכש את הדירה על מנת למכור אותה, אלא אם הוכח אחרת.

תכליתו העיקרית של חוק המכר היא הסדרת אחריות חברות הבנייה ו/או קבלנים כלפי רוכשי דירות, והגנה על הרוכשים מפני ניצול כוחם של המוכרים אשר לרוב הינם חברות בניה או קבלנים. יחד עם זאת, העובדה כי החוק מגדיר "מוכר" כמי שמכר דירה שבנה על ידי אחר- מלמדת כי תחולת חוק המכר לא מוגבלת רק לחברות בנייה וקבלנים, וחוק המכר עשוי לחול על אנשים פרטיים במקרים מסוימים.

בהתאם לכך, קבע אייל זמיר בספרו חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973- פירוש לחוקי החוזים, שיזם פרטי שבנה דירה באמצעות קבלן משנה במטרה למכור אותה ולהפיק רווח מהמכירה, עשוי להיכנס לגדר תחולת חוק המכר, וזאת גם במקרה של עסקה חד פעמית. הקביעה דלעיל מבוססת, בין היתר על העובדה כי ההצדקות להחלת החוק על חברות בניה מתקיימות גם ביחס ליזמים פרטיים, שכן לשניהם יש יכולת לוודא שהבניה תעשה כראוי, אפשרות לערוך הסכמי הסדרת אחריות מול הקבלן המבצע והם אלו שנושאים באחריות לשימוש בחומרי גלם זולים ובסטנדרט בניה נמוך.

גם בית המשפט העליון הביע דעתו בסוגיה וקבע בע"א 4050/15 אורית יהודאין נ' ירון לבנשטיין כי חוק המכר (דירות) חל על המוכר של הדירה נשוא התביעה- אדם פרטי שבנה את הדירה באמצעות קבלני משנה- הואיל ומכר את הדירה מייד לאחר בנייתה ולא עלה בידו להוכיח כי בנה את הדירה לצורך מגורי משפחתו. נוכח המפורט לעיל קבע בית המשפט כי על המוכר לפצות את התובעת בגין נזקים עליהם הודיעה התובעת במהלך תקופת הבדק.

כך גם בת"א 41006-01-16 (שלום חיפה) מאירה ישראלי נ' אריאל אולצוור ואח' קבע בית המשפט כי מוכרי הדירה נשוא התביעה- אנשים פרטיים שמכרו את הדירה שבנה באמצעות קבלן משנה לפני סיום בנייתה ואשר הציגו את עצמם בפני התובעת כבעלי ניסיון וידע בתחום הנדל"ן- אחראים כלפי התובעת בהתאם לחוק המכר, שכן בנו את הדירה על מנת למכור אותה.

להכרה של בית המשפט העליון בתחולת חוק המכר על יזם פרטי יש השלכות על החשיפה של "יזם פרטי" לפיצויים בגין ליקויי בניה בדירה שמכר, וכן על הסעדים להם זכאי אדם שרכש דירה מיזם

פרטי- שכן במקרה זה יהא הרוכש זכאי הן לסעדים החוזיים והנזיקיים העומדים בידו והן לסעדים
וההגנות המפורטים בחוק המכר (דירות).