

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

כ"ד אדר ב' תשפ"ד
03/04/2024

לכבוד
מוכר / רוכש דירה

שלום רב,

עמדת ממונה חוק המכר – דרישת מוכר דירה לויתור על זכויות

מבוא
הח"מ הינו ממונה חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ומייצג את עמדת משרד הבינוי והשיכון בקשר לחוק המכר (דירות), תלש"ג-1973 (להלן במקובץ: "חוקי המכר").

עמדה
חוקי המכר כוללים הוראות קוגנטיות (כופות), ואין הצדדים לעסקה רשאים להתנות על הוראות אלה, אלא אם הדבר מיטיב עם הרוכש ביחס לאמור בחוק.

לאחרונה נתקל הח"מ בתופעה רחבה בה, כתנאי למסירת הדירה לרוכש, דורש המוכר כי הרוכש יחתום על מסמך הכולל ויתורים על זכויות המעוגנות לטובתו בחוקי המכר (להלן: "כתב ויתור"). מסקירת כתבי ויתור כאמור עולה כי רבים מהם כוללים ויתור על פיצוי בשל איחור במסירת הדירה, ויתור על טענות בדבר אי התאמה של הדירה לחוזה או למפרט או על טענות בדבר ליקויים בדירה ועוד.

כתב ויתור כגון זה, הסותר הוראות קוגנטיות הקבועות בחוקי המכר, הוא משולל תוקף חוקי, אף אם הצדדים הסכימו מרצונם ובכתב ביחס לאמור בו. על כן, אני פונה למוכרי דירות ובאי כוחם על מנת שיורידו מסדר הפעולות בעת מסירת דירה כתב ויתור הכולל אמירות הנוגדות את חוקי המכר כאמור, וכן קורא לרוכשי דירות לעמוד על זכויותיהם בהקשר זה.

בכבוד רב
גריידי צמית
ממונה חוק המכר