

# המדריך המקוצר לתביעות ליקויי בניה

עו"ד מוטי אוחיון



WEINBERGER & OHAYON  
LAW FIRM



אם הורדתם את המדריך כנראה שרכשתם דירה חדשה ולאחר מסירתה נתגלו בה ליקויים במסגרת תקופת הבדק, או בניתם בית חדש בבנייה פרטית ולאחר מסירת הבית נתגלו בבית ליקויים כאלו או אחרים המצריכים תיקון, או אפילו הזמנתם עבודת שיפוץ קבלנית ובמסגרת האחריות עלו אי התאמות הדורשות תיקון.

רכישת דירה חדשה הינה ההוצאה הגבוהה ביותר שמוציא משק בית ממוצע בישראל, מדובר ברכישה של מוצר בעלות ממוצעת של כ-2 מיליון ₪ (כ-168 משכורות) אך יחד עם זאת, נראה כי בעוד אנו מתווכחים, מחזירים, מתלוננים על מוצרים בעלות פחותה המגיעים עם ליקוי או שאינם מתאימים למה שהזמנו, כשאנו מגיעים לדירה או לבית פתאום נאלם קולנו, חרף הפער האדיר וההבדל במחיר.

**שמי מוטי, אני עורך דין ושותף במשרד עורכי הדין ויינברגר את אוחיון, ומנהל מחלקת הליטיגציה האזרחית מסחרית תוך התמחות בתיקים של ליקויי בניה.**



טיפלתי במאות תיקים משפטיים, החל בתיקים של תביעות בבתי המשפט השונים כנגד קבלנים ו/או יזמים בגין ליקויי בניה ואי התאמות בדירות חדשות ועד לתיקי סכסוכי שכנים הנסובים סביב עניין הליקויים והמתנהלים אצל המפקחת על המקרקעין.

באמתחתי, ניסיון של מעל עשור ואת המדריך כאן, החלטתי לכתוב לאור ריבוי התיקים מסוג ליקויי בניה בשנים האחרונות, והיעדר ההבנה הבסיסי של רוכש דירה טיפוסי כי החוק למעשה פועל לטובתו (לפחות בכל מה שנוגע לרכישת דירה

חדשה מקבלן או יזם) ובכך למעשה, רוכש הדירה מתנהל בצורה לקויה, חסרה והכול לאור אי ההבנה של מערכת הכוחות המשפטיים הפועלים לטובתו.

**אני מקווה שהמדריך המקוצר לליקויי בניה ישמש אתכם לעזר או לפחות יעניק לכם את הבסיס להתנהלות נכונה במידת הצורך.**

במסגרת המדריך אני אנסה להעביר לכם את הידע שצברתי תוך מתן דגש על התנהלות נכונה החל מהרגע קבלת הדירה ועד לבחירת עורך דין שילווה אתכם בהליך המשפטי.

לצורך ההפשטה של המדריך התמקדתי בענף של בניית דירות מגורים באמצעות חברות בנייה ורכישתם באמצעות אנשים פרטיים אך נראה לי, כי באופן כללי התיאור מכסה גם מקרים נוספים.

כמובן שאי אפשר בלי לציין, כי לא מדובר בייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי, אלא רק הנגשת מידע בחינם לכל המעוניין בכך.

## תוכן עניינים:

04	המצב הגרוע של הבניה בישראל
05	חוק המכר ועל מי הוא בא להגן?
06	מסירת הדירה ופרוטוקול המסירה
07	שכירת שרותי בדק בית למועד המסירה
08	אי התאמות/ ליקויים והחובה לתת לקבלן הזדמנות לתקן
09	<b>סיכום ביניים</b>
10	בחירת עורך דין וניהול ההליך המשפטי
11	מה מבקשים מבית המשפט תיקון הליקוי או פיצוי כספיים??
13	מומחה מטעם בית המשפט
15	איחור במסירת הדירה
16	מילות סיכום

# המצב הגרוע של הבניה בישראל

**ליקויי הבנייה כיום בישראל הפכו למחלה שהתפשטה כמו מגיפה בשנים האחרונות, ולעיתים נראה כי אין כבר לא בנמצא דירה ללא ליקויי בניה, ראינו הכול, החל מנזקי רטיבות בכל רחבי הדירה, מרצפות שבורות וחלונות "שורקים".**

לצערי, לא אחת אני נתקל באנשים שמגיעים לאחר שביצעו את רכישה הדירה וכבר ממועד מסירת החזקה מבחינים הם בליקויים בדירה, אך יחד עם זאת, מקבלים זאת כגזירת גורל וכחלק, מההליך של רכישת דירה בישראל.

מבלי להיכנס לסיבה מהי מקור הבעיה של ליקויי הבניה, רק נציין כי נערכו מספר מחקרים בעניין ונראה כי רוב רובם של ליקויי הבנייה נגרמים כתוצאה מפיקוח לקוי על עבודות הבניה במהלך הדרך.

ענף הבנייה בארץ פשוט לקוי, ולצערי הרב נהפך כבר לחלק בלתי נפקד מהבנייה כך שהלכה למעשה חלק ממחיר הדירה מגלם בתוכו את עלות תיקון הליקויים וההליכים המשפטיים להם ידרשו הקבלנים בבוא העת.

## **באופן כללי ישנם שני סוגי ליקויים ואני מוצא לנכון להפריד ביניהם:**

**ליקויי בניה ברי תיקון** – ליקויי בניה שמקורם ביישום רשלני ולקוי, אשר יבואו על טיפולם באמצעות תיקון והתאמת החומרים ו/או תיקון.

**ליקויי בניה שאינם ברי תיקון** – מדובר בליקויים שאינם ברי תיקון, והפיצוי היחיד שמתקבל עברן הוא פיצוי כספי, ליקוי כזה לדוגמא: אי התאמה בגודל הדירה או ליקויים שעלות תיקונם אינו תואם את אי הנוחות שנגזרת מהם לדוגמא: קיר עקום.



במדריך כאן נעסוק בעיקר בסוג הראשון של ליקויי הבניה דהיינו, ליקויים ברי תיקון, רק נאמר כי ליקויי בניה שאינם ברי תיקון גם הם ניתנים לפיצוי באמצעות הערכת שווים באמצעות שמאי מתאים.

כמו כן, במדריך כאן נשתמש המון במונח "מוכר" שהוא למעשה הקבלן או היזם שמכרו את הדירה ובמנוח "רוכש" שהוא למעשה מי שרכש את הדירה מהמוכר אדם פרטי או חברה בע"מ.

# חוק המכר ועל מי הוא בא להגן?

החוק העיקרי המסדיר את מערכת היחסים בין רוכשי דירות למוכרי דירות (קבלנים או יזמים) הינו "חוק המכר דירות".



החוק עוסק באחריות של מוכרי הדירות לאיכות הבניה ולהתאמת הבנייה לתקנים הקיימים. החוק נוטה באופן מובהק לכיוון רוכש הדירה מתוך הבנה שמדובר בחוק "צרכני" שמטרתו להגן ולשמור בראשון ובראשונה על רוכש הדירה (הצרכן) ולא על מוכר הדירה. בלב ליבו של החוק עומד סעיף "אי ההתאמה" (סעיף 4), שם מפורט היקף האחריות של המוכר בגין כל רכיב ורכיב בדירה.

אגב, חוק המכר חל גם על מי שרכש את הדירה שלו, ממוכר שקנה את הדירה חדשה מקבלן (רוכש קודם) כל עוד הוא נמצא במסגרת הזמנים של חוק המכר ובפועל, גם אם הרוכש קנה דירה "יד שנייה" מאדם שרכש "דירה מקבלן" עדיין חלים על הקבלן כל החובות כלפיו כאילו הרוכש המאוחר קנה מהקבלן בעצמו.

לכל רכיב בדירה ישנה תקופת בדיק ואחריות שונה וחשוב מאוד להכיר את ההבדלים הללו כי, ברוב המקרים של לקוחות משרדנו נראה כי, רוכשי הדירות בד"כ סבורים כי ישנה שנה אחת בלבד של בדיק וזאת, בהסתמך על מיידע שנמסר להם מהקבלן שברוב המקרים "נעלם" אחרי אותה שנת הבדיק.

תקופות הבדיק מופיעות בתוספת חוק המכר, ועל תקופת הבדיק יש להוסיף 3 שנות אחריות.

## כך לדוגמא:

על כשל במערכת הצנרת של הדירה ישנה תקופת בדיק הנמשכת 4 שנים ובנוסף 3 שנות אחריות להם זכאי רוכש הדירה ממוכר הדירה.

על סדקים בקירות תקופת הבדיק והאחריות יכולה להגיע גם ל-8 שנים (בדיק ואחריות)

עכשיו אנחנו מבינים כי על ליקויים כלליים תקופת הבדיק הינה שנה אחת בתוספת 3 שנות אחריות ואי התאמות וליקויים מסוימים עלולה תקופת הבדיק והאחריות להתארך בהתאם להוראות הדין.



בסיום המדריך, יצורף לינק להורדת חוק המכר שם מפורטים סוגי הליקויים ותקופת הבדיק בעבורם.

# מסירת הדירה ופרוטוקול המסירה



חתמתם על הסכם לדירה חדשה, שילמתם את מלוא המחיר של הדירה ליום או לקבלן, והנה קיבלתם שיחת טלפון או מייל ממשרדי המכירות ובו הודיעו לכם – "הדירה מוכנה נא לתאם מועד למסירת הדירה" – מזל טוב!

מועד המסירה הוא מועד מאוד חשוב כי, מהמועד בו נמסרה לרוכש הדירה מתחילים לספור את תקופת הבדק והאחריות בה מחויב מוכר הדירה כלפיי רוכש הדירה ולכן, אין לזלזל בו.

**רובנו נוטים לחשוב שדירה חדשה משמעותה דירה תקינה, ללא תקלות שהרי זו אחת הסיבות שבגללה קנינו דירה חדשה מלכתחילה – אז ברוב המקרים זה לא כל כך מדויק.** במועד המסירה מחויב נציג מטעם הקבלן למסור לכם את הדירה, להסביר לכם על אופן השימוש בה ולעבור אתכם יחד, על הדירה, מתקניה ומכלול המוצרים בה. בנוסף מחויב הקבלן או מוכר הדירה לקיים מסמך בכתב בו מופיעים רכיבי הדירה (כמו צ'ק ליסט) ועליכם לאשר לו שקיבלתם את הדירה שהיא תקינה ומתאימה למגורים, למסמך קוראים "פרוטוקול מסירה".

פרוטוקול המסירה משקף את מצב הדירה ביום מסירתה ולכן, חשוב מאוד להקפיד כי כל הליקויים בהם ניתן להבחין במעמד מסירת הדירה יופיעו בפרוטוקול. פרוטוקול המסירה, הוא אחד המסמכים החשובים ביותר בזמן הגשת תביעה לבית המשפט שכן הוא משמש כראיה מכרעת למצבה של הדירה בעת מסירתה מהמוכר לרוכש. בעת מסירת הדירה ועריכת פרוטוקול המסירה יחסי הכוחות בין המוכר לרוכש אינם שווים וזאת מהסיבה כי, המוכר (הקבלן) שולח נציג מקצועי מטעמו (בד"כ מפקח הבנייה של הפרויקט) הבקיא מאוד בתחום הבניה ולעומתו נצבים הרוכשים ללא ידע בתחום הבניה, נלהבים וחסרי סבלנות – העיקר להיכנס לדירה.

## שכירת שרותי בדק בית למועד המסירה

אז מה עושים? לומדים את תחום הבנייה? **ממש לא!**

עד שלב מסירת הדירה השקעתם כל כך הרבה בדירה, כסף, זמן, מחשבה, עיצוב וזה הזמן להשקעה קטנה נוספת והיא לשכור את שרותיהם של חברות "בדק הבית" למיניהם לצורך ליווי הרוכשים בעת מסירת הדירה.

מהי חברת "בדק בית"?

חברות בדק בית מעסיקות אנשי מקצוע מתחום הנדסת הבניין במיוחד "לאירועים" מהסוג הזה, כך שבמועד המסירה בנוסף לנוכחותכם (ונוכחות נציג הקבלן) ימצא מהנדס בניין מטעמכם ויערוך בדיקה מקצועית ומקיפה על כל אי ההתאמות שיתגלו בדירה, יבדוק את התאמת המתקנים בדירה לתקן וניתן לבקש ממנו גם לבצע בדירה לרכוש המשותף ככל ומדובר בבניין (לובי, מעליות וכיו"ב).

וכך למעשה בפרוטוקול המסירה, יכתבו הערות מפורטות, יתועד כל ליקוי נזק או אי התאמה.

חברות בדק בדרך כלל גובות שכר טרחה שנע בין 1,500 - 3,000 ₪ לביקור משותף ובתמורה רוכש הדירה מקבל דו"ח מפורט בצירוף תמונות המשקף את מצב הדירה נכון למועד מסירתה.

**המלצה שלי - זה מאוד משתלם ולא כדאי לחסוך בעניין הזה.**





## אי התאמות/ליקויים והחובה לתת לקבלן הזדמנות לתקן

פרק זה מורכב משלל מצבים נפוצים בהם אני נתקל כשמגיעים למשרדנו לייעוץ משפטי, ניסיתי לכלול את אלו הנפוצים ביותר.

אז מה קורה במצב בו ערכנו דו"ח בדק מקצועי והתגלו ליקויים או אי התאמות בדירה? האם לקבל את הדירה "הפגומה"?

הרי לא יעלה על הדעת שנרכוש רכב חדש ונקבל אותו בסוכנות עם מכה בפח נכון? עם דירה המצב המשפטי קצת שונה....

כאשר מתגלים ליקויים בדירה במועד המסירה או בהעמדתה לרשות הרוכש מתחילה למעשה תקופת הבדק של הדירה כפי שפרטנו.

על פי הדין הפסיקה וההלכה, כל עוד לא מדובר בליקוי מהותי שאינו מאפשר שימוש סביר בדירה לרוכש יש לקבלת החזקה בדירה חרף הליקויים שהתגלו בה.

בשורה של פסיקות הורה בית המשפט כי, סירוב הרוכש לקבל את הדירה לא יהווה עילה להגשת תביעה בגין איחור במסירת הדירה ובמילים פשוטות, יש לקבל את הדירה כולל הליקויים או אי התאמות שנמצאו בה במועד מסירת הדירה.

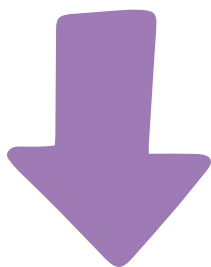
אז איך פועלים?

בהתאם להוראות החוק על רוכש הדירה להודיע למוכר או לקבלן תוך זמן סביר על הליקויים בדירה וככל שתודיעו מוקדם יותר, כך אתם מקיימים את התחייבויותיכם החוקיות כלפיי הקבלן לתקן את הליקוי (במידה והוא מתקן) וככל ולא תודיעו למוכר על הליקוי אתם למעשה פוגעים בזכויות העתידיות שלכם לקבלת פיצוי בגין הליקוי.

מסיבה זו ומסיבות אחרות שפירטנו, מומלץ לשכור שירותי בדק שיתעדו בצורה מקיפה את כל הליקויים במועד מסירת הדירה וכך, כל שנותר לכם לעשות הוא להעביר את דו"ח הבדק עם פירוט הליקויים לעיונו וטיפולו של המוכר.

כמו כן, אתם צריכים לדעת כי, קיימת חובה על-פי החוק לתת למוכר או הקבלן את האפשרות לתקן את הליקוי והמוכר חייב לתקן את הליקוי תוך זמן סביר.

**עד כה סקרנו את התחום ליקויי הבניה, השאלה היא – מה אתם עושים עם זה?**





# סיכום ביניים

על רוכש הדירה החובה להודיע על הליקוי תוך זמן סביר, ועל מוכר הדירה לתקן את הליקוי תוך זמן סביר.

## מה קורה אם הקבלן מסרב לתקן או לא מתקן תוך זמן סביר?

כפי שאנו יודעים תודעת השירות של קבלנים היא לא מהגבוהות ביותר (לשון המעטה), הרצון או המוטיבציה של הקבלנים לתקן את הליקויים היא נמוכה עד לא קיימת ולכן, בשלב זה לרוב מתייאשים הרוכשים ופונים לייעוץ משפטי.

עם זאת, חשוב לציין כי ככל ומוכר הדירה מסרב לתקן או מתקן בצורה חלקית או לא פועל בתוך זמן סביר עומדת לנו הזכות לתקן בעצמנו את הליקוי ולדרוש פיצוי כספי והחזר כספי ממוכר הדירה בגין ביצוע התיקון העצמי.

רק שהמצב לא תמיד כזה פשוט, רוב הליקויים שמתגלים בדירות חדשות הם ליקויי בניה מורכבים ולפעמים גם נוגעים למספר בעלי דירות בבניין כשמדובר בבית משותף. לדוגמה: איטום לקוי ברצפת הדירה מלמעלה גורמת לנזקי רטיבות ברצפת הדירה שמתחתיה.

במצב דברים שכזה, למעשה הליקוי אינו קיים בדירה החדשה של הרוכש אלא של רוכש אחר בבניין.

כמו כן, בהמון מקרים אנו נתקלים בתיקון חלקיים של הקבלן, מעיין "פלסטרים" שכל מטרתם היא להשתיק את רוכשי הדירות תוך תקווה שכך תחלוף לה תקופת הבדק והאחריות ולעיתים באמת מגיעים למשרדנו רוכשים לאחר חלוף תקופת הבדק והאחריות.

**מניהול של מאות תיקים בבית המשפט בתחום של ליקויי הבנייה הגענו למסקנה ברורה כי, במקרה שבו מוכר הדירה (קבלן או יזם) מסרב לתקן את הליקויים או מתקן את הליקויים בצורה שאינה מלאה ויסודית או לחילופין חולף הזמן הסביר בו עליו לתקן, זהו המועד לקבל ייעוץ משפטי מתאים להמשך טיפול שכן, התנהלות הצדדים משלב זה משפיע באופן משמעותי על אופן ניהול התיק בבית המשפט.**

# בחירת עורך דין וניהול ההליך המשפטי

## מילת הקסם היא: ניסיון, ניסיון, ניסיון

בשנים האחרונות שוק עורכי הדין רווי ומוצף ומשכך, מלאכת בחירת העורך דין הפכה לקשה יותר.

לפני בחירת עורך דין שילווה אתכם בהליך, מאוד חשוב לעשות שיחת היכרות וממנה להבין האם עורך הדין מנוסה בפרקטיקה בתחום המשפטי הספציפי והמסוים, ובענייננו תחום ליקויי הבניה והגשת תביעות מתאימות בבית המשפט.

ניהול הליך משפטי במדינת ישראל הינו לרוב הליך ארוך ומסורבל עם עלויות לא מבוטלות ולא תמיד הדבר הכי נעים לעבור ומשכך, החשיבות של עורך דין המתמחה בתחום משפטי מסוים הינה שעורך הדין יכול "לצפות פני עתיד" מתוך הבנה כיצד הליכים משפטיים מהסוג הנ"ל מתנהלים בבתי המשפט ומהי גישת בית המשפט ביחס אליהם.

תביעות של ליקויי בנייה "מיוחדות" בכך שהן משלבות בתוכם ידע משפטי, ידע הנדסי ומומחיות משולבת של עולם המשפט ועולם הבנייה כך, שההליך תחת כותלי בית המשפט מתנהל הלכה למעשה על-ידי עורכי דין ונסמך על חוות דעת של מומחים הנדסאים או מומחי בניין כאלו או אחרים והכול, בהתאם לסוג הליקוי ואופיו ובמה דברים אמורים? לדוגמא: בדירה חדשה נתגלו ליקויי רטיבות רבים ברחבי הדירה וכמו כן, ישנם פגיעות רבות בריצוף הדירה ובדלתות הכניסה לחדרים. כאילו זה לא מספיק, מתברר ששטח המרפסת קטן ב-4 מטרים ממה שנרשם בחוזה המכר.

## בתביעה מהסוג הזה, על מנת להעריך את גובה הנזק יש לענות תחילה על השאלות הבאות:

1. מה מקור הרטיבות בדירה ומה הליקוי שגורם לרטיבות?
2. מה עלות תיקון הליקוי שגורם לרטיבות?
3. מהי עלות הפגיעה בריצוף ובאיזה חלק של הבית יש להחליף או האם ניתן לתקן את הריצוף? כנ"ל לגבי דלתות הכניסה לחדרים.
4. איך מפצים על ליקוי שלא ניתן לתיקון כמו אי התאמה בשטח המרפסת? מהו הפיצוי הראוי?

השופט הממוצע אינו קבלן בניין ו/או בעל ידע בסיסי בתחום הבניה (כמו רובנו) הוא מבין במשפט ויודע לכתוב פסקי דין ולכן, הלכה למעשה אין לשופט את הכלים המתאימים להכריע בשאלות שנמצאים בתחום מומחיות מסוים (כמו תחום הבניין לדוגמא).



# בחירת עורך דין וניהול ההליך המשפטי

הפתרון הוא שבתי המשפט (וגם הצדדים) שוכרים את שירותיהם של מומחים המספקים חוות דעת משפטיות כגון, מהנדסים, שמאים וחוות דעתם מוצגת לבית המשפט כחלק מטענות הצדדים בתביעה.

יחד עם זאת, חשוב להבין כי עורך הדין מנהל את התיק ומציגו בפני בית המשפט ולשופט הסמכות להכריע בתיק.

בתביעות מסוג ליקויי בנייה עבודתו המשפטית של עורך הדין מתחילה לפני הגשת התביעה שכן, על עורך הדין, לאתר יחד עם הלקוח את סוג המומחה המתאים לתביעה (לעיתים נדרשים מספר מומחים) וללוות את עבודתו של המומחה **עוד בטרם הוגשה התביעה לבית המשפט** כך שבתום הליך הליווי תעמוד לרשותו של התובע (רוכש הדירה) מסגרת ראייתית מקיפה לעניין הליקוי, אופן תיקונו ועלות תיקונו. עורך הדין, חייב להיות בעל ניסיון בתחום ליקויי הבניה, וחייב לדעת לשאול את השאלות הנכונות גם את הלקוח וגם את המומחה הנדרש. על מנת להגיש את התביעה לבית המשפט בצורה הנכונה שתביא לתוצאה טובה ומספקת, יש לבחון את האסטרטגיה של ניהול התיק, תוך מתן הסבר מפורט לקראת מה אנחנו צפויים, ואיך תסייע חוות הדעת לרוכש בניהול ההליך המשפטי... וכמשפט הידוע "סוף מעשה במחשבה תחילה" חשוב מאוד להבין כי בית המשפט מתעסק רק בשאלות שהועלו לפניו וניתן לתבוע את מוכר הדירה (הקבלן או היזם) פעם אחד בלבד בגין נזקים שהיו ידועים לכם באותה העת ולכן, אם תבעתם רק תיקון של נזקי הרטיבות, יכול מאוד להיות שפספסתם את ההזדמנות לתבוע את התיקון של המרצפות גם לאחר מכן.



עו"ד מוטי אוחיון



עו"ד עמיחי ויינברגר

# מה מבקשים מבית המשפט?

## האם מבקשים פיצוי כספי, או האם מבקשים את תיקון הליקויים?

לרוב, לפני הגשת תביעה הליקוי טרם תוקן על-ידי רוכש הדירה (עלויות התיקון גבוהות, אין שיתוף פעולה מצד גורמים נוספים והסיבות רבות) ולכן, התביעה המשפטית מוגשת כשהליקוי טרם תוקן ועדיין מצוי בדירת הרוכש.

בית המשפט רשאי לפסוק כי, על הקבלן לתקן את מלוא הליקויים שכן אלו במסגרת האחריות שלו. כמו כן, בית המשפט רשאי לקבוע כי על הקבלן (מוכר הדירה) יפצה את רוכש הדירה פיצוי כספי במקום לתקן.

אלא מה?

בית המשפט פוסק ומכריע רק בעניינים שהוצגו לפניו ובמילים פשוטות, מה שהתבקש בכתב התביעה ולכן, כבר בשלב עריכת כתב התביעה על רוכש הדירה לבחור בין

האפשרויות **דהיינו: תיקון או פיצוי כספי.**

גם כאן, ישנה חשיבות לבחירת עורך דין מתאים שכן, הבחירה בין פיצוי כספי לתיקון בעלת השלכות רבות להמשך תקופת האחריות על הליקויים השונים בדירה (יכולה להגיע גם ל-7 שנים בהתאם לחוק) ולכן, ייעוץ מתאים והבנה של ניהול ההליך המשפטי על-ידי עורך הדין יכולה לחסוך מפחי נפש עתידיים.

## לדוגמא:

ישנו נזק רטיבות מחדר הרחצה בדירה.

בהתאם לחוות דעת שקיבלנו מהמומחה לפני הגשת התביעה נראה כי, ישנם מספר נזילות בצינורות הניקוז של חדר המקלחת ועלות תיקון הליקויים בחדר הרחצה הינו 5,000 ₪.

ככל ותוגש **תביעה לפיצוי כספי** כנגד המוכר אזי, בית המשפט יפסוק לטובתנו פיצוי של 5,000 ₪ ולאחר תשלום הפיצוי וקיום פסק הדין, אנו לא יכולים להעלות טענות נוספות כנגד מוכר הדירה בעניין זה. **הרטיבות הופכת להיות בעיה שלנו בלבד!**

ככל ותוגש תביעה **למתן צו לתיקון כנגד המוכר** אזי, בית המשפט יפסוק כי מוכר הדירה חייב לתקן לנו את הליקוי בעצמו עד **להסרת הליקוי לחלוטין!**

**נשמע פשוט, לא? אז לא כל-כך. בואו נרחיב:**

# מה מבקשים מבית המשפט?

מחד, ברוב המקרים,

מערכת היחסים בין רוכש הדירה למוכר הדירה נגמרת עם טעם רע, וחוסר רצון לתקשר האחד עם השני (במיוחד אחרי שהוגשה תביעה), הצדדים "טעונים" אחד על משנהו ומשכך, אין רצון לרוכש הדירה לתת לקבלן (מוכר הדירה) הזדמנות נוספת (להוסיף על אלו שכבר נתן לו).

מנגד, ישנם ליקויים בעלי "פוטנציאל הסתבכות" כלומר, ליקויים שתוך כדי התיקון עלולים להיווצר ליקויים נוספים אותם לא הביא המומחה "בחשבון" בעת עריכת חוות הדעת ונחזור לדוגמא לעיל:  
קיבלנו פיצוי של 5,000 ₪ עבור התיקון ומצאנו קבלן חיצוני שקיבל על עצמו לתקן את הליקוי.

תוך כדי התיקון פגע הקבלן החיצוני בצינור נוסף (שהיה תקין) וגרם לנו לנזק נוסף בעלות של 5,000 ₪ נוספים עליהם מוכר הדירה (קבלן/יזם) בכלל לא אחראי בהתאם לפסק הדין.

בסיכומו של עניין,

עורך דין מנוסה בתחום ליקויי הבנייה יכול לסייע בהליך טרום התביעה לרבות, הליך קבלת ההחלטות לעניין הפיצוי המבוקש מבית המשפט, על עורך הדין להתייעץ עם מומחי הרוכשים, ואף להתאים את אופן טיפול התיק לנסיבותיו האישיות של כל לקוח ולקוח וסוג הליקויים בדירה.

# מומחה מטעם בית המשפט

**כפי שכבר כתבנו, שופטי בתי המשפט הדנים בתיקים של ליקויי בניה אינם בקיאים בתחום הבניה ומשכך, אין לשופט יכולת של ממש להכריע בתיק ללא חוות דעת של מומחה בתחום הליקוי הנדון בתיק המסוים.**

בהרבה מקרים ישנו פער בין חוות הדעת שאר מגיש המומחה מטעם הרוכש (שהוא בדרך כלל התובע) לבין חוות הדעת אותן מגיש המוכר (שהוא בדרך כלל קבלן עם מומחים מטעמו), ובמצב דברים שכזה בית המשפט מחליט למנות מומחה אובייקטיבי וניטרלי מטעמו על מנת להכריע בין חוות של הצדדים.

גם כאן ניכרת החשיבות של עורך דין בעל ניסיון בניהול תיקים העוסקים בליקויי בניה החל מהליך בחירת המומחה על-ידי ביהמ"ש.

על עורך הדין לבצע בירור האם ישנה היכרות מוקדמת בין המומחה לקבלן או היזם ושאלות נוספות שעולות בזמן מינוי המומחה כמו לדוגמא: מי אמור לשאת בשכרו של מומחה בית המשפט?

לא אחת נתקלתי במקרים בהם סבור הלקוח כי, מומחה בית המשפט הוא אכן אובייקטיבי וניטרלי ולכן, שם מבטחו במומחה מטעם בית המשפט, אך מבלי לקלקל את האווירה לא תמיד הדבר נכון.

ביקור המומחה מטעם בית המשפט הוא נקודה מאוד משמעותית בניהול תיק בבית המשפט שכן, לרוב השופט יאמץ את חוות הדעת של המומחה מטעמו (בניגוד לחוות הדעת של הצדדים) ובהתאם לחוות הדעת כאמור, ברוב המקרים התיק יוכרע.

ישנה חשיבות רבה לנוכחות עורך הדין המייצג בתיק להיות נוכח בעת הביקור (או למומחה מטעמו) על מנת לפקח כי המומחה יבין את כתב המינוי ולא יבצע חריגה מהסמכויות שהעניק לו בית המשפט (דבר שקורה באופן תדיר), על עורך הדין לנהל את הביקור, לוודא כי המומחה בקיא בתיק, כי חוות הדעת היו לפניו לפני הגעתו לביקור בנכס וכי ביקורו יבוצע באופן יעיל ושלם.

לא ניתן להמעיט בחשיבות ביקורו של מומחה מטעם בית המשפט, וברוב המקרים זו תכריע את התיק לכאן או לכאן.

כמו כן, וכפי שפירטנו בפרק הקודם, ככל והתביעה שלנו עוסקת בתיקוני הליקויים עם "פוטנציאל הסתבכות" (ולא בתשלום פיצוי כספי) חשוב ליצר קשר משפטי חיובי עם מומחה בית המשפט ואף להתעקש במסגרת ניהול ההליך המשפטי על פיקוח מומחה בית המשפט על ביצוע העבודות ותיקון הליקויים.

# איחור במסירת הדירה

נכון, אתם צודקים הנושא קצת פחות קשור לליקויי בניה, אבל אי אפשר בלי כמה מילים על איחור במסירת הדירה.

כפי שכתבנו כבר, יש כלל משפטי שחשוב מאוד להכיר – כשתובעים מישהו, תובעים אותו פעם אחת!

לרוב תביעות של ליקויי בניה מגיעות לאחר המועד שבו נמסרה הדירה (לעיתים גם תקופה ארוכה לאחר מכן) אלא מה? שהדירה נמסרה באיחור של מספר חודשים והקבלן סירב לשלם את הפיצוי המגיע לנו בגין האיחור במסירה.

לרוב, העניין נותר לא מטופל כי "הצרות" של היום משכיחות את "הצרות" של אתמול ולכן, רוכשי דירות בדרך כלל נזכרים שמגיע להם פיצוי לאחר שלב הגשת התביעה וברוב המקרים מאוחר מידי.

עורך דין מנוסה ישאל אתכם כבר ב-5 דקות הראשונות של הפגישה, אם קיבלתם את הדירה בזמן המסירה החוזי הקבוע על-פי החוזה. ככל ולא דרשתם מבית המשפט את הפיצוי לו אתם זכאים על-פי דין בגין האיחור במסירת הדירה במסגרת התביעה שהגשתם לבית המשפט כנגד המוכר (יזם/קבלן) קרוב לוודאי שפספסתם אותו ולא יתאפשר לכם לתבוע את הקבלן בעתיד בגין רכיב זה.

הפיצוי הגין האיחור במסירה הוא נגזרת של תקופת האיחור (כמה זמן חלף מהמועד החוזי), סוג הדירה ודמי השכירות הראויים שהיו משולמים עבורה בתקופת האיחור.

**לדוגמא:** בחוזה התחייב המוכר למסור לכם את הדירה ביום 01.01.23 והדירה נמסרה בפועל ביום 01.08.23 כלומר יש לכם 8 חודשים של איחור במסירה, כמו כן דמי השכירות הראויים שהייתם מקבלים עבור דירה דומה הוא כ-5,000 ₪.

- **עבור החודש הראשון – אין פיצוי**
- **עבור החודש השני עד הרביעי לאיחור במסירה – אתם זכאים לפיצוי של 5,000 ₪ מידי חודש.**
- **עבור החודש החמישי ועד העשירי לאיחור במסירה – אתם זכאים לפיצוי של דמי השכירות מוכפלים ב-1.25 מידי חודש כלומר, 6,250 ₪ מידי חודש.**
- **עבור החודש ה-11 ואילך – אתם זכאים לפיצוי של דמי השכירות מוכפלים ב-1.5 מידי חודש כלומר 7,500 ₪ מידי חודש.**

**ובמקרה שלנו אתם זכאים לפיצוי של: 40,000 ₪ בגין איחור במסירת הדירה במועד.**



# מילות סיכום

אם הצלחת להגיע לסוף, אז כל הכבוד לכם ואני מקווה שלא נרדמתם בדרך. כמובן שהמידע הוא מידע כללי, ואם המדריך סייע לכם ולא במעט אתם מוזמנים לבקר אותנו באתר שלנו ולקבל מידע נוסף ובחינם גם על תחום ליקויי הבנייה וגם על תחומים נוספים [www/wo-law.co.il](http://www/wo-law.co.il) כמו כן, אתם מוזמנים לעקוב אחרי דף הפייסבוק שלנו, שם אנו מעלים מעת לעת עדכונים בנושא.

משרד ויינברגר את אוחיון ממוקם בעיר תל אביב במגדל רסיטל בדרך בגין 156 וישנו סניף נוסף לתושבי הדרום הממוקם בעיר באר שבע ברח' הנרייטה סואלד 8 מגדל רסקו סיטי. כותב המדריך הוא עורך דין מוטי אוחיון הינו עורך דין בתחום ליקויי הבניה למעלה מ-11 שנים והגיש עשרות רבות של תביעות ואף ליווה פרויקטים גדולים תוך מתן ייעוץ משפטי בכל הנוגע לתחום.

יחד עם זאת, אין לראות במדריך ייעוץ משפטי והוא ניתן כשירות חינם לכל המעוניין בכך.

**חוק המכר**

**אתר המשרד**

**פייסבוק**