



## **מה ניתן לעשות כשבידכם חוות דעת מומחה ופירוט ליקויי בנייה בנכס**

הזמנתם מהנדס בניין מומחה בעל ניסיון והתמחות בליקויי בנייה, אשר ביצע ביקורת מקיפה ופירט עבורכם בחוות דעת רשמית את הליקויים בנכס. אז איך משתמשים בדו"ח לצורך טיפול בליקויים ו/או קבלת פיצויים על-ידי האחראים? ישנם שלושה מצבים שונים בקשר בין רוכש הדירה ובין הקבלן, היזם הבונה את הבית.

### **במקרה של גילוי ליקויי בניה לפני החתימה על החוזה**

זכאי רוכש הדירה לדרוש מהקבלן כי הליקוי יתוקן לאלתר, ו/או להתחייב בכתב, ו/או בחוזה, ו/או במפרט, כי הליקוי יתוקן במועד אשר יהא מוסכם על שני הצדדים. בכל מקרה, תמיד קיימת האופציה לא לחתום על החוזה ולוותר על העסקה.

### **במקרה של גילוי ליקוי הבניה לאחר החתימה על החוזה ולפני קבלת המפתח (במצב זה הבית עשוי להימצא בשלבי בניה שונים או להיות מוגדר ע"י הקבלן כ"מוכן למסירה")**

רשאי רוכש הדירה לדרוש מהקבלן לתקן את הליקוי, ו/או להתחייב כי הליקוי יתוקן במועד אשר יהא מוסכם על שני הצדדים. לרוב משולמת התמורה עבור הדירה בהתאם לשלבי הבניה (כמוגדר בחוק המכר), או על פי לוח תשלומים מוסכם אחר. בשיטה זו משולם התשלום האחרון עם קבלת המפתח לדירה כך שאפשר להתנות את סיום התשלום בגין הדירה בתיקון הליקויים ע"י הקבלן. אופציה זו ישימה בד"כ כשרוב התמורה טרם שולמה לקבלן ו/או במקרה של ליקויים מאוד מהותיים ויסודיים שלא ניתן לוותר על תיקונם בשלב הגילוי.

### **במקרה של גילוי הליקויים לאחר קבלת המפתח לדירה החדשה ו/או לאחר תחילת השימוש בה תלוי מתי בוצעה חוות הדעת ודווחו הליקויים:**

בחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 מוגדרים שני מושגים המגבילים את תקופת ההתיישנות לגבי ליקויי בניה:

**"תקופת בדק"** – זו תקופה שבמהלכה ניתן לגלות ו/או לתבוע בגין "אי התאמה" (ליקויי בניה) בדירה, ועל הקבלן רובץ הנטל להוכיח שלא הוא הגורם לליקוי אלא רוכש הדירה. תקופות הבדק משתנות בהתאם לסוגי הליקוי, כגון: צנרת, חדירת רטיבות מהגג וכיו"ב. הן מתחילות בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, מסתיימות בהתאם לקבוע בתוספת לחוק ונעות בין שנה – לשבע שנים.

**"תקופת האחריות"** – הינה תקופה בת שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק ובמהלכה רשאי רוכש הדירה לתבוע את הקבלן אך הפעם רובץ על הרוכש הנטל להוכיח כי מקור הליקוי בתכנון, עבודה או חומרים בהם השתמש הקבלן.

יוצא אפוא כי תקופת ההתיישנות לגבי ליקויי בניה כוללת תקופות מצטברות של "תקופת הבדק" ו"תקופת האחריות".

לעיתים במקרים של ל"אי התאמה יסודית" בהם הדירה אינה מתאימה לשמש למגורים כגון במקרה של יסודות בנין רעועים ניתן לתבוע את הקבלן גם מעבר ל"תקופת האחריות". בכל מקרה יש לזכור כי רק רוכש הדירה אשר הודיע לקבלן במועד סביר ונתן לקבלן הזדמנות נאותה לתקן את הליקוי, זכאי להגיש תביעה לבית המשפט.

## **למי פונים**

### **ישירות לקבלן**

לעיתים פניה ישירה יכולה לעזור ואינה עולה הרבה כסף. במקרה של גילוי ליקויי בניה או אי התאמה כמוסבר לעיל מומלץ לפנות בכתב, באמצעות דואר רשום + אישור מסירה לקבלן ו/או אחראי אחר לבניה, להודיע על הליקוי שהתגלה, ולתת לו הזדמנות נאותה לתקן את הליקוי תוך זמן סביר. במידה ולא הודיע רוכש הדירה לקבלן על הליקויים הוא יאבד את זכותו לתבוע את הקבלן בגין ליקויי בניה.

הקבלן רשאי לדרוש בדיקת הליקויים הנטענים בדירה ו/או הערכתם ע"י מומחה מטעמו והוא יכול לתקן את כל הליקויים הנדרשים, לתקן רק חלקם או להתעלם מהודעת רוכש הדירה ולא לתקנם.  
במקרה של תיקון חלקי או התעלמות מהודעת הרוכש זכאי הרוכש להגיש תביעה לבית המשפט.

## לעורך דין

כדאי ומומלץ לפנות לעורך דין המתמחה בתחום של דיני מקרקעין בכלל ובתחום של רכישת דירה מהקבלן וליקויי בניה בפרט. עורך דין המתמחה בתחום מיוחד זה מכיר היטב את החוק על כל תיקוני האחרונים, מעודכן בפסיקה החדשה (המתעדכנת חדשות לבקרים), ובעל ניסיון בייצוג לקוחות בתחום זה.  
חשוב מאוד לקבל המלצות לגבי עורכי דין העוסקים בתחום, וכן חשוב להתרשם באופן אישי מעורך הדין המועמד לייצג אותך.  
יש לזכור כי עורך הדין של הקבלן אשר ערך וניסח את החוזה מייצג אך ורק את הקבלן ולא יכול עפ"י החוק לייצג את רוכש הדירה בעניין ליקויי בניה.

## את מי תובעים ?

בד"כ קיימים מספר גורמים העלולים להיות אחראים בגין ליקויי הבניה ובין היתר: הגורם החתום על ההסכם, ו/או יזם הפרויקט, ו/או האדריכל, ו/או הקבלן הראשי, ו/או קבלני משנה.  
רצוי תמיד להיוועץ באנשי מקצוע על מנת להחליט מי נושא באחריות ובעיקר על מנת לא להיקלע למצב שתוגש תביעה לא מוצדקת, אשר סיכוייה להידחות גבוהים, ואשר בעקבותיה עלול רוכש הדירה לשאת בהוצאות ההליך המשפטי המיותר.

## משך ההליך

במקרה של מו"מ ללא פניה לערכאות, העניין אינו מוגבל בזמן, אך יש לקחת בחשבון זמן סביר לבדיקת הדירה, ו/או הכנת חוות דעת של שני הצדדים, ו/או תיקון הליקויים, ו/או בדיקות חוזרות, אך בכל מקרה לא מומלץ להאריך במו"מ עקב סכנת התיישנות העילות.  
במקרה של פניה לערכאות עלולים ההליכים להימשך אף מספר שנים, אם כי לרוב הם מסתיימים לאחר חצי שנה עד שנתיים.

## מהו הסעד או הפיצוי המגיע לי ?

באופן כללי ניתן לומר, כי את רשימת הסעדים אותם ניתן לתבוע בגין הפרת חוזה ע"י הקבלן ניתן לשאוב הן מהחוזה עצמו, הן מחוק החוזים (תרופות בגין הפרת חוזה), והן מחוק המכר (דירות).

כמו כן חשוב לדעת כי ניתן בתביעה אחת לתבוע את מרבית הסעדים במקביל, בהשלמה או לחילופין:

- א. ניתן לדרוש את תיקון הליקויים אשר התגלו בדירה.
- ב. ניתן לתבוע פיצויים בגין הפרת החוזה, ו/או בגין הנזקים, ו/או הוצאות אשר נגרמו לרוכש הדירה בעקבות הליקויים לרבות: שכר מומחה, שכר טרחת עו"ד, הפסד ימי עבודה וכיו"ב.
- ג. ניתן לדרוש פיצוי כספי בגין אי נוחות ועגמת נפש.