



באיזה מקרים ישולמו פיצויים לדייר על-ידי הקבלן

אחת הטענות הנפוצות כנגד תביעה כספית של הדיירים לתשלום פיצויים בגין ליקויי בניה, היא טענת הקבלן כי יש לאפשר לו לבצע תיקונים ובכך לתקן את ההפרה. את טענתו זו תומך הקבלן פעמים רבות הוראת סעיף 4 ב' לחוק המכר (דירות), אשר נחקק בשנת תשל"ג - 1973, הקובע כי:

"נתגלתה אי התאמה או אי התאמה יסודית הניתנת לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר"

לפיכך על הקונה לפנות מספר פעמים בכתב ובדואר רשום לקבלן על מנת שיתקן את הליקויים, מיד עם היווצרות הליקויים או מרגע שהבחין בהם הדייר. זאת, על מנת שיוכל להוכיח בבית המשפט כי נתן לקבלן הזדמנות סבירה לתיקון הליקויים ואילו הקבלן סירב לתקן את הליקויים או שביצע תיקונים חלקיים וקוסמטיים בלבד.

השאלה האם יש לתת לקבלן אפשרות לבצע תיקונים או שיש לקבוע פיצויים כספיים לדיירים מועלית פעמים רבות בפני בית המשפט. בפסק הדין אשר נדון בבית המשפט העליון בע"א 472/95 553/95 זכריה זלוצין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ קבע בית המשפט כי בקביעת פיצויים לדיירים יתחשב בין השאר בשיקולים הבאים:

מתן הזדמנות סבירה מצד הדיירים לקבלן לתיקון הליקויים, הכחשת עצם הליקויים על ידי הקבלן וזלזול מצדו, נסיגות כושלים לתיקון הליקויים על ידי הקבלן וכן רמת פיקוח בלתי סבירה הנדרשת מצד בית המשפט על ביצוע התיקונים.

בפסק דין נוסף, בע"א 4445/90 עמיגור ניהול נכסים בע"מ נ' יצחק מאיוסט ו - 39 אח', סירב בית המשפט העליון לאפשר לקבלן לבצע תיקונים עקב סחבת והנסיגות הכושלים מצדו לתיקון הליקויים במשך תקופה ארוכה וקבע פיצויים כספיים לדיירים.

בת.א. (חיפה) 1512/94 אלקיים נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ קבע בית המשפט המחוזי כי חלף " פרק הזמן הסביר " לתיקון הליקויים יהווה סיבה נוספת למתן פיצויים לדיירים. בנסיבות פסק הדין נקבע כי עשרה וחצי חודשים היו צריכים להספיק לקבלנים מזדמנים סבירים לתיקון הליקויים ומשלא ניצלו הקבלנים את זכותם לביצוע תיקונים איבדו זכות זו.

לסיכום: חשוב לפנות מספר פעמים לקבלן בכתב ובדואר רשום על מנת לתת לו הזדמנות סבירה לתיקון הליקויים. בפסיקת בתי המשפט נקבעו שיקולים בהם יתחשבו בתי המשפט בקביעת פיצויים כספיים לדיירים. עם זאת, יש לזכור כי שיקולים אלו הינם מנחים בלבד ויש לבחון כל מקרה לגופו, בהתאם לנסיבותיו.