

## אחריות הקבלן לטיב הבנייה, לאי התאמות וליקויי בניה

### פתח דבר

רבים מתקשים להבין מהן תקופות האחריות של יזם/קבלן (להלן: "הקבלן") כלפי רוכשי נכסים, מה ההבדל בין "תקופת הבדק" ל"תקופת האחריות", האם דיני ההתיישנות הכלליים חלים ואיך מתנהלים במידה ומתגלים לאחר מסירת הנכס והרכוש המשותף אי התאמות וליקויים.

במאמר זה נלבן את הסוגיות האמורות, נסביר מהו חוק המכר ומדוע אתם חייבים להכירו וכיצד הוא קשור לאחריות הקבלן לטיב הנכס והרכוש המשותף ולאי התאמות וליקויי בניה.

### חוק המכר

מטרת חוק המכר (דירות) - התשל"ג 1973 (לעיל ולהלן: "חוק המכר") היא להגן על רוכשים ורוכשי משנה (רוכשי משנה הינם רוכשים אשר רוכשים את הנכס מן הרוכשים המקוריים מהקבלן) מקבלן בכל רכישה מקבלן בישראל, בין שמטרתה למגורים, לעסק או למטרה אחרת. חוק המכר מסדיר את אחריותו של קבלן העוסק בבניה ובמכירת נכסים לטיב הנכסים שהוא משווק ולבטיחותם ומגדיר בין היתר, מה נחשב "ליקוי" ו-"אי התאמה", מהן תקופות הבדק והאחריות בהן חב הקבלן כלפי רוכשי הנכסים ורוכשי משנה בגין אי התאמות וליקויים שונים בנכס וברכוש המשותף.



**פז רוטנברג, משד עו"ד - Paz Rotenberg, Law Office**

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il



**פז רוטנברג | Paz Rotenberg**  
משד עו"ד | Law Office

חוק המכר מחייב את הקבלן לתקן את אי ההתאמות ו/או ליקויי בנייה שהתגלו בנכס לאחר מסירתו לרוכש, בהתאם לחומרת הליקויים ובמקרים מסוימים קובע שיש להשיב לרוכש את עלות התיקון. במסגרת פסקי דין רבים בנושא, נקבע כי על קבלנים לבצע תיקונים או לשלם לרוכש פיצוי חלף תיקונים ולא אחת אף נפסקו פיצויים בגין עוגמת נפש, החזר כספי בגין דיור חלופי בתקופת התיקון, פיצויים בגין ירידת ערך וכיוצ"ב.

החוק הינו קוגנטי וקובע כי אין לחרוג מהוראותיו, אלא לטובת הרוכש/ רוכש המשנה ועל כן, כל סעיף בהסכם מכר שסותר את הוראות חוק המכר - בטל. לא פעם קבלנים מנמקים את סירובם לתקן אי התאמות ו/או ליקויי בניה באמצעות סעיפים אותם הכניסו להסכם המכר המסירים מעליהם את האחריות לתיקון. ולכן, בכל פעם שהקבלן מתנער מתיקון אי התאמות ו/או ליקויי בניה ומפנה את הרוכשים לסעיף בהסכם המכר אשר מסיר מעליו את האחריות לתיקון - יש לבדוק האם הסעיף מנוגד לחוק המכר. מניסיון, רוב הסעיפים המסירים מקבלן אחריות - מנוגדים לחוק המכר ודינם בטלות.

## ליקוי בניה

מוגדר בתוספת לחוק המכר כ- "ליקוי בתפקוד ובעמידות המוצר או המערכת, לרבות אי-שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של כל מרכיב בנפרד והן של המכלול".

ליקוי בניה מתייחס לשורה רחבה של כשלים בתפקוד של מוצרים, מערכות, אביזרים, תשתיות, מתקנים וחלקים בנכס וברכוש המשותף של הבניין, דוגמת בעיות במערכות המים, המיזוג והחשמל, בעיות איטום, נזילות מים מדירות שכנות או חדירת מי גשמים מקירות חיצוניים, אריחים שבורים או פגומים (כאשר העדר "מלאי/ספייר" כלול בהגדרה זו).

## אי התאמה

מוגדרת בסעיף 4 לחוק המכר, בין היתר, כבנייה בשונה מהמפורט במפרט שצורף להסכם המכר, מתקנים רשמיים ומתקנות הבניה ו/או שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים.

כך למשל ובין היתר - התקנת אסלה בגובה גבוה/נמוך מהתקן או שוני בשטח, בכמות האביזרים, המוצרים והפריטים בנכס לבין אלו שנקבעו במפרט הטכני, בתכניות ובהסכם המכר - מהווים אי התאמה

---

**פז רוטנברג, משד עו"ד - Paz Rotenberg, Law Office**

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משד ע"ד | Law Office

## דיני ההתיישנות הכלליים

כידוע, דיני ההתיישנות קובעים, ככלל, תקופת התיישנות של 7 שנים. ובכל זאת, רוכש נכס מקבלן שנתקל בליקויי בניה ופונה בנושא לקבלן, זוכה, לא אחת, לתשובה כי "הקבלן לא אחראי", בגלל התקופה שחלפה ממועד מסירת הנכס לרוכש ולמרות שטרם חלפו 7 שנים ממסירת הנכס.

הסיבה לכך היא שחוק המכר קובע, במקרים מסוימים, תקופת "התיישנות" מקוצרת ובמקרים אחרים תקופת התיישנות "מוארכת".  
ואולם חשוב לציין כי השוני כאמור בתקופות חל רק לגבי עילות הקבועות בחוק המכר, כאשר עילות אחרות כנגד הקבלן, למשל - חוזיות או נזיקיות, אינן כפופות לתקופות הקבועות בחוק המכר. ככל והתביעה אינה נסמכת על הוראות חוק המכר, אזי לא חלות המגבלות השונות הקבועות בחוק, לרבות לעניין סוגיית ההתיישנות.

## תקופות אחריות הקבלן

אחריות הקבלן מתחלקת לשלוש תקופות:

### א. תקופת הבדק

תקופת הבדק מתחילה עם מסירת הנכס לידי הרוכש (מסירת המפתח) ונמשכת בין שנה ל-7 שנים, בהתאם לסוג הליקוי או אי ההתאמה. בתקופה זו הקבלן מחויב לתקן את הליקוי או אי ההתאמה, אלא אם הקבלן הוכיח כי הליקוי נגרם באשמת הרוכש.

להלן פירוט תקופות הבדק על פי סוג הליקוי או אי ההתאמה, בהתאם לתוספת לחוק המכר:

---

פז רוטנברג, משד ע"ד - Paz Rotenberg, Law Office

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משד עו"ד | Law Office

תקופת הבדק	סוג ליקוי או אי ההתאמה.
שנה	כל אי-התאמה אחרת (מהמפורט בטבלה זו) שאינה אי-התאמה יסודית.
שנתיים	ליקויים במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק.
שנתיים	ליקוי בריצוף ובחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה.
3 שנים	כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודוודים.
3 שנים	ליקוי במתקנים משותפים כמפורט: ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, בין השאר של מרצפות בקומת קרקע, בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במשטחים מחומרי גימור שונים. "פיתוח חצר" – לרבות שבילים, משטחים, קירות, גדרות, רכיבים בנויים ומערכות, ובכלל זה מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה ותקשורת.
3 שנים	כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי.
4 שנים	כשל במערכות צנרת, לרבות מים, הסקה, מרזבים, דלוחין, ביוב, נזילות.
4 שנים	כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך.
5 שנים	סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים.

פז רוטנברג, משד עו"ד - Paz Rotenberg, Law Office

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il



התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפוי חוץ.	7 שנים
--	--------

- "כשל" – כישלון מלא או חלקי בתפקוד המוצר או המערכת.
- "ליקוי" – ליקוי בתפקוד ובעמידות המוצר או המערכת, לרבות אי-שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של כל מרכיב בנפרד והן של המכלול.

## ב. תקופת האחריות

תקופת האחריות מתחילה עם סיום תקופת הבדק ונמשכת 3 שנים. לעומת תקופת הבדק, בתקופת האחריות חובת ההוכחה מתהפכת ומוטלת על רוכש הדירה להוכיח כי הליקוי נובע מהתכנון ו/או העבודה ו/או מחומרי הקבלן.

### דוגמאות להמחשה:

תקופת הבדק בגין שקיעת מרצפות או התקלפות חיפויים פנימיים הינה שנתיים ותקופת האחריות הינה 3 שנים נוספות, ובסך הכל חמש שנים.

תקופת הבדק בגין נפילת חיפוי חוץ הינה 7 שנים ותקופת האחריות היא 3 שנים נוספות ובסך הכל עשר שנים.

### יובהר:

דוגמא נוספת היא כאשר רוכש הנכס התריע על אי התאמה בפני הקבלן במהלך התקופות האמורות, אך הליקוי לא תוקן ולכן גם אם עברו התקופות יישא הקבלן באחריות וזאת מאחר והבקשה הופנתה אליו בתוך תקופת הבדק והאחריות.



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משד ע"ד | Law Office

## ג. תקופת אחריות הקבלן באשר לאי התאמה יסודית הנוגעת להבטחת יציבות הבניין ולבטיחותו

ישנם מקרים בהם אחריות הקבלן אינה מוגבלת לתקופות הבדק והאחריות ותעמוד על 20 שנים ואף למעלה מכך והקבלן יישא באחריות לתיקון האי התאמות וזאת כאשר מתגלות בעיות משמעותיות בבניה לרבות במקרים של אי-יציבות או פגיעה בבטיחות של הבניין וכל נזק אחר הנובע מליקויים בשלד או ביסודות, או במקרים בהם מדובר בתקלה שלא הייתה אפשרות סבירה לגלות בשנים הראשונות.

### הודעה על אי התאמה

- ✓ על הרוכש להודיע לקבלן על אי-התאמה בתוך שנה מקבלת הנכס.
  - ✓ במקרה בו אי התאמה לא יכולה להתגלות ב"בדיקה סבירה" בעת קבלת הדירה, ישנה אפשרות להודיע עליה גם בשלבים מאוחרים יותר, תוך זמן סביר ממועד הגילוי.
- יש שיסברו כי רוכש אשר לא הודיע לקבלן בתוך המועד הקבוע בחוק, אודות הליקוי שאותר אינו זכאי עוד להטיל על הקבלן את האחריות לליקוי זה. אולם, אין זה המצב. בתי המשפט נוהגים לפרש את הוראות חוק המכר באופן רחב ומטילים את האחריות לאי התאמות על הקבלן גם כאשר תביעת הרוכש מוגשת לאחר תקופה החורגת מתקופות הבדק והאחריות הקבועות בחוק. מובן שהקפדה על המועדים הקבועים בחוק המכר תקל על הרוכש בהוכחת אחריות הקבלן.
- ✓ על הרוכש/רוכש המשנה לתת לקבלן הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה, ועל הקבלן לתקן תוך זמן סביר.
  - ✓ חזרה והתגלתה אי-ההתאמה לאחר שהקבלן תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת רוכש/ רוכש המשנה בדבר אי-ההתאמה או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והקבלן לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד ההודעה כאמור, רשאי הוא לתקנה והקבלן יישא בהוצאות התיקון.

---

פז רוטנברג, משד ע"ד - Paz Rotenberg, Law Office

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משד עו"ד | Law Office

## לסיום:

- ✓ מומלץ לבצע בדיק בית על ידי מהנדס בניין מומחה בסמוך למועד מסירת החזקה ולהעביר את ממצאי הבדיקה לקבלן לצרכי ביצוע תיקונים או קבלת פיצוי.
- ✓ להודיע לקבלן ללא דיחוי לקבלן על האי ההתאמות בזמן אמת (גם בשל חובת הקטנת נזק החלה על הרוכש) ולדרוש ממנו את התיקון.
- את הפניה יש לעשות בדואר רשום כולל אישור מסירה או באמצעות שליח עם אישור מסירה על מנת שיהיה ביכולתכם להוכיח כי פניתם לקבלן בתקופות בחוק.
- ✓ במקרה בו הקבלן לא מתקן את האי ההתאמות ו/או מתעלם מפניותיכם ו/או דוחה את טענותיכם, לא סיבה על פי דין, ניתן להגיש נגדו תלונה לרשם הקבלנים וכן להגיש תביעה משפטית.

האמור במדריך זה לעיל מהווה מידע ורקע כללי בלבד ואינו מתיימר להחליף ייעוץ משפטי אישי, מקצועי ומקיף הנדרש בעת ביצוע עסקת נדל"ן, כאשר עסקה אחת אינה דומה לעסקה אחרת. תחום המקרקעין והנדל"ן הינו תחום מורכב אשר מעצם טיבו ובשל שווים הגבוה של הנכסים טומן סיכונים רבים ומצריך בדיקות שונות ולפיכך העצה הטובה ביותר שאנו מציעים לכם - פנו לעורך דין מקצועי ויסודי בתחום המקרקעין שילווה אתכם בעסקה.

לכל שאלה בנושא ו/או לתיאום פגישת ייעוץ ו/או קבלת הצעה לייצוג, ניתן ליצור קשר עם עו"ד פז רוטנברג, בדרכים הבאות:

טלפון נייד: 054-3080908

פקס: 09-7447990

[paz@rotenberg-law.co.il](mailto:paz@rotenberg-law.co.il)

[www.rotenberg-law.co.il](http://www.rotenberg-law.co.il)

---

פז רוטנברג, משד עו"ד - Paz Rotenberg, Law Office

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: [paz@rotenberg-law.co.il](mailto:paz@rotenberg-law.co.il)

אתר: [www.rotenberg-law.co.il](http://www.rotenberg-law.co.il)