



הסבר לגבי תקופת האחריות על הנכס - ע"פ חוק המכר

מזל טוב, קיבלתם את דירתכם החדשה שעלתה לכם כסף רב, אך לשמחה הרבה מתווסף עזב כאשר לעיתים קרובות מגלים ליקויים בדירה. עו"ד אברהם שלו המומחה בתחום זה והמטפל בתביעות לקוחות שביצעו ביקורת ליקויי בניה בחב' פלס – ביקורת ליקויי בניה, מדגיש כי על הקבלן לתקן את הליקויים בדירה גם אם חלפה יותר משנה מאז שרכשתם אותה.

חוק המכר (דירות) התשל"ח 1973 מסדיר את סוגיית אחריות הקבלן לתיקון הליקויים. במסגרת חוק זה נקבעו שתי תקופות, אשר יחדיו מהוות את תקופת האחריות, ואלה הן:

תקופת הבדק: נמשכת בין שנה לשבע שנים כמפורט בחוק ומתחילה בעת מסירת הדירה.

תקופת האחריות: תקופה של שלוש שנים נוספות שמתחילות בתום תקופת הבדק.

ס"ח כ	"תקופת אחריות"	"תקופת בדק"	סוג הליקוי / תיאור	
5 שנים	3 שנים	שנתיים	צנרת כולל מערכת הסקה ומרזבים	1
6 שנים	3 שנים	3 שנים	חדירת רטיבות בגג, בקירות ובמקלט	2
6 שנים	3 שנים	3 שנים	מכונות, מנועים, ודודים	3
6 שנים	3 שנים	3 שנים	קילוף חיפויים בחדרי מדרגות	4
6 שנים	3 שנים	3 שנים	שקיעת מרצפות בקומת קרקע	5
6 שנים	3 שנים	3 שנים	שקיעת מרצפות בחניות, מדרכות, שבילים	6
8 שנים	3 שנים	5 שנים	סדקים עוברים בקירות ובתקרות	7
10 שנים	3 שנים	7 שנים	קילופים ניכרים בחיפויים חיצוניים	8
4 שנים	3 שנים	שנה	אי התאמה אחרת שאינה אי התאמה יסודית	9

ההבדל בין תקופות הבדק לתקופות האחריות הינו בנטל ההוכחה. כאשר הליקוי התגלה בתוך תקופת הבדק על הקבלן להוכיח כי הליקוי לא נגרם בשל מעשה או מחדל של הקונים. כאשר הליקוי התגלה בחלוף תקופת הבדק ובתוך תקופת האחריות על הקונים להוכיח שמקור הליקוי הינו בתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים.

עו"ד שלו מדגיש כי גם אם בחוזה הרכישה מופיע אחרת הרי שעליכם לדעת כי הקבלן אינו יכול לקצר בחוזה את תקופת הבדק והאחריות שכן מדובר בחוק שהוראותיו הינן קוגנטיות ולא ניתנות להתניה. אך זה לא הכל, גם אם חלפה תקופת האחריות, במידה והתגלתה בדירה אי התאמה מהותית ניתן להטיל את האחריות על הקבלן. "אי התאמה יסודית" מוגדרת בחוק המכר כ-"אי התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו."

מועד מתן ההודעה לקבלן אודות הליקויים בדירה קבוע בחוק וכדלקמן:

1. ליקויים שניתן היה לגלותם בעת מסירת הדירה – יש להודיע למוכר תוך שנה.

2. ליקויים שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה בעת קבלת הדירה – יש להודיע למוכר מיידי לאחר מועד הגילוי.

במידה והנסיגות בטוב אינם מועילים והקבלן מתעלם/מסרב לבצע את התיקונים לאחר דרישות חוזרות או במידה שהתיקונים בוצעו שלא ברמה הנדרשת והמקובלת ניתן להגיש כתב תביעה כנגד הקבלן.

בכתב התביעה ניתן לתבוע פיצוי כספי בגין שווי עלות תיקון הליקויים אך גם פיצוי כספי בגין ירידת ערך, דיור חלופי בעת ביצוע התיקונים עוגמת נפש, הוצאות משפט.

בחברת פלס - ביקורת ליקויי בניה, מבקשים להדגיש שלצורך הכנת כתב התביעה רצוי להצטייד בדו"ח חו"ד מומחה הנדסי או שמאי שמתמחה בנושא.