

חנה אטינגר, עו"ד מוסמכת במשפטים ומגשרת מוסמכת LL.B, LL.M

רח' דרך ארץ 32, גדרה 7049606 ■ טל: 077-9526149

פקס: 153-779526149 ■ מייל: chana@chanaettinger.co.il

אתר אינטרנט: www.chanaettinger-law.co.il ■ נייד: 0547302207



חנה אטינגר משרד עורכי דין

מכללת הבונים הרצאה בנושא: ליקויי בניה

מרצה: עו"ד חנה אטינגר

דצמבר 2020



חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

ועדות התכנון

▶ המועצה הארצית לתכנון ובנייה

▶ 6 ועדות תכנון ובנייה מחוזיות

▶ 126 ועדות תכנון ובנייה מקומיות, כולל ועדות

ברשות מקומית אחת, וועדות מרחביות שיש בהן

כמה רשויות מקומיות, ו-ועדה תעשייתית לאזור

התעשייה בנאות חובב.

ועדות התכנון - תפקידים

- ▶ **הוועדות המקומיות** עוסקות בייזום תכנון מקומי, באישור תכניות מפורטות פשוטות יחסית, בהוצאת היתרי בניה, ובפיקוח על הבניה. לכל אחד ממוסדות התכנון יש תפקידים נוספים.
- ▶ **הוועדות המחוזיות** יוזמות תכניות מתאר מחוזיות, מאשרות תכניות מתאר לישובים הכלולים במחוז, מאשרות תכניות מפורטות לקראת בניה אם הן עוסקות בסוגיות מורכבות, ומוציאות היתרי בניה בשטחים גליליים, שאינם שייכים לאף רשות מקומית.
- ▶ **ועדות הערר המחוזיות** דנות בעררים המוגשים על החלטות הוועדות המקומיות.
- ▶ המקומיות.
- ▶ **המועצה הארצית** מגבשת את מדיניות התכנון בישראל, יוזמת תכניות מתאר ארציות המוגשות לאישור הממשלה ומאשרת תכניות מתאר מחוזיות ודנה בעררים המוגשים על החלטות הוועדות המקומיות.

תוכניות מתאר

- ▶ תמ"א - תכנית ארצית
- ▶ תמ"מ - תכנית מחוזית
- ▶ תמ"מ - תכנית מקומית - מפורטת

תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984

▶ חוות דעת מומחה מטעם בעל דין בענין שאינו רפואי תק' (מס' 3) תשס"ה-2005

129. (א) רצה בעל דין להביא עדות בענין שבמומחיות, שאינו ענין שברפואה, לביסוס טענה מטענותיו, יגיש לבית המשפט חוות דעת של מומחה לאותו ענין לא יאוחר מהמועד שנקבע להגשת תצהירי העדות הראשית מטעמו, זולת אם קבע בית המשפט או הרשם אחרת;

חוות דעת כראיה לאמיתות תוכנה



ליקויי בניה

- ▶ **בדק בית או ביקורת מבנים** – הינו סיור הנדסי הנערך ע"י מומחה בנייה, שמטרתו לבדוק את תקינות הנכס ולאתר אם יש ליקויי בניה וחריגות בין הקיים לבין הדרישות השונות ע"פ החוקים, התקנות ותקנים.
- ▶ תהליך הבניה הוא מורכב ודורש ידע רב. ליקויי בניה הם עניין נפוץ מסיבות רבות. לפני איכלוס של דירה חדשה או רכישה מ"יד שניה" מומלץ לבצע בדק בית בכדי למצוא את ליקויי הבניה הקיימים בנכס ולאמוד את דרגת חומרתם.
- ▶ מומלץ שלא להקל ראש כשמדובר בליקויי בניה. ליקויים אשר לא מאותרים בצורה מקצועית רק יחמירו עם הזמן ועלות תיקונם תתייקר, לכן לא כדאי להזניח אותם. יש ליקויי בניה שלא ניתן לגלות ללא ציוד הנדסי מתאים ולכן כדאי לערוך בדק בית ע"י חברה המתמחה בביצוע בדק בית.

דיירי "מגדל על הפארק" בר"ג תובעים 18 מיליון
שקל מהיזם בגין ליקויי בנייה.
דוח שהכין מומחה קובע ליקויים רבים שאת חלקם
כבר לא יהיה ניתן לתקן במגדל שהקימה "טופ
נדל"ין" סמוך לפארק הלאומי ברמת-גן.

(גלובס 14.01.2019)



(

▶ לתביעה צורפה חוות-דעת של מומחה, המהנדס עו"ד אמיל ברגינר, שקבע כי במגדל יש ליקויים, פגמים, כשלים ואי-התאמות, שעלולים להתגלות גם בעתיד. לדבריו, חלקם ניתנים לתיקון, וחלקם כבר לא ניתנים לתיקון. בגין הליקויים שלא ניתנים לתיקון, המומחה ממליץ לפנות לקבלת התייחסות שמאי מקרקעין מורשה להערכת ירידת ערך.

▶ לדברי התובעים, העבודות בשטחים הציבוריים לא הושלמו, וחלק מהעבודות הושלמו במימון הדיירים. בין השאר טוענים הדיירים כי הובטח להם שהקמת המגדל תיעשה על-פי תקן בנייה ירוקה, ובשל כך היזמים קיבלו הפחתה של 1.5 מיליון שקל בהיטל ההשבחה, אבל בפועל לא בוצעה בנייה על-פי תקן זה. כמו כן, הוויטרונות וחלונות האלומיניום והפרופילים שהותקנו בדירות שפונות לחזית החיצונית של המגדל אינן תואמות לתקן בישראל. עוד נטען כי במגדל הותקנו 4 מעליות שבהן מתרחשות תקלות באופן תדיר, ולעתים מתוך 4 מעליות פעילה מעלית אחת בלבד, ועל כן התובעים דורשים להחליף את צי המעליות במגדל.

▶ עו"ד מרדכי אינהורן, המייצג את חברת מגדל טופ נדל"ן, מסר בתגובה כי "בתביעה זו אין למעשה כל ממש. **היא מבוססת על נתוני חוות-דעת** המציינת מספר ליקויים שהיו לכאורה לפי כשנה, וחצי ותוקנו בתקופת הבדק; וכן על קביעות עובדתיות, הנדסיות ומשפטיות שאינן נכונות. התביעה בפועל היא על 10,000,000 שקל (כולל מע"מ) והיא מנופחת באופן קיצוני ביותר, המעמיד בספק רב את השיקולים להגשתה. למיטב ידיעתי, אין היא על דעת חלק ניכר של דיירי הבניין. אין לי ספק כי האמת העובדתית תצא לאור, וכך גם ייחשפו השיקולים שעמדו מאחורי הגשת תביעה הזויה זו".

ליקויי בניה פסיקה

- ▶ ת"א 14-02-14-37210 - תביעה כספית בגין נזקי הצפה, מתי ניתן לתבוע פיצויים?
- ▶ ת"ק 15-03-15-47212 - האם הרוכשים זכאים לפיצויים בגין ליקויי בנייה שהתגלו כשש שנים לאחר המסירה?
- ▶ ת"א 12-05-12-31248 - הקבלן דחה את הבקשות החוזרות לתיקון הליקויים בדירה החדשה
- ▶ ת"א 11-12-11-47787 - מי אחראי לתשלום עבור ביצוע חיפוי לקירות החיצוניים של הבית?

ניוזבווקס





Wheelchair suicide ramp









תודה על ההקשבה!