



ב"ה, כ"ד שבט תשפ"ו

11 פברואר 2026

תיק מס' 1-85054

## החלטה

לבין	בעניין שבין
הנתבעת	התובעת
חברת בניה	נציגות בית משותף

### א. רקע

התובעת היא נציגות בית משותף (להלן: **הבניין**). הבניין נבנה על ידי הנתבעת, ולתובעת טענות לליקויים בבניין. בדיון שהתקיים בתאריך ז' כסלו התשפ"ו, 27/11/2025 סוכם כי בשלב ראשון יכריע בית הדין במחלוקת הצדדים בנוגע לפרשנות סעיף 12.1 להסכם המכר של כל אחד מהדיירים עם הנתבעת.

בסעיף 12.1 להסכם המכר נאמר כך:

המוכר יהיה אחראי כלפי הקונה באחריות לתיקון פגמים, ליקויים ואי-התאמות בדירה אך ורק בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 בהתאם לפרוטוקול ו/או בהתאם להודעה בכתב מטעם הקונה אשר נמסרה לידי המוכר במהלך כל אחת מהתקופות המנויות בחוק הנ"ל. מובהר בזאת, כי תיקונים, ככל שיידרשו, יבוצעו באופן מרוכז בסמוך לתום תקופת הבדק ו/או האחריות, וכי הקונה לא יהיה זכאי לדרוש את ביצוע התיקונים במועד מוקדם יותר.

תמצית המחלוקת בין הצדדים היא שהתובעת טוענת כי סעיף זה אינו מונע ממנה לתבוע סעדים גם שלא לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 (להלן: **חוק המכר (דירות)**), ואילו הנתבעת טוענת כי סעיף זה מאפשר לתובעת לתבוע סעדים אך ורק לפי חוק המכר. החלטה זו תכריע במחלוקת שבין הצדדים בעניין זה.

### ב. טענות התובעת

1. היות שנקבע בסעיף 7 לחוק המכר שהוא לא גורע מזכויות אחרות שמגיעות לקונה הדירה, וכן בסעיף 7א לחוק המכר (דירות) נקבע שאין להתנות עליו אלא לטובת הרוכש, משמעות הדבר היא שסעיף 12 להסכם המכר מתפרש כסעד לפי חוק המכר (דירות) ובכלל זה הסעדים האחרים שהחוק אינו שולל.

2. חוק המכר (דירות) בנוי כהסדר שאינו ממצה וממילא כולל את הסעדים הנוספים בתוכו.

3. התניה זו בטלה שכן היא מהווה תנאי מקפח בחוזה אחיד.



### ג. טענות הנתבעת

1. חוק המכר (דירות) הוא קוגנטי, אולם, אין איסור להגביל אחריות לחוק המכר (דירות) בלבד.
2. משמעו של הסעיף 'אך ורק בהתאם להוראות חוק המכר (דירות)' ברורה, והיא שסעדים אחרים אינם אפשריים.
3. ההגבלה אינה מקפחת, שכן מטרת חוק המכר (דירות) היא להיטיב עם הרוכש.

### ד. דיון והכרעה

בית הדין מניח לצורך הדיון כעת כי הוראות חוק המכר (דירות) תקפות ומחייבות על פי דין תורה, על פי הכלל "דינא דמלכותא – דינא" כפי שנקבע בהחלטות קודמות של בית הדין ארץ חמדה גזית (כגון, פס"ד ארץ חמדה גזית 75030). ככל שיהיה צורך נדון בעניין זה בפסק הדין הסופי.

#### 1. פרשנות סעיף 12 להסכם שבין הצדדים

פרשנות הסכם בהלכה הינה לפי לשונו, למעט במקרה בו יש אומדנא דמוכח שהכוונה שונה מהלשון או לפי הכוונה העולה מההקשר (חוקי התורה: פרשנות הסכמי ממון, סעיפים 2-3, אתר מכון משפטי ארץ, וראו עוד: שו"ע חו"מ רז, ד; סא, טז). במקרה זה הלשון ברורה: הגבלת האחריות לחוק המכר (דירות) בלבד, תוך מניעת שימוש בעילות אחרות לצורך האחריות. העובדה שחוק המכר (דירות) אינו מונע תביעה על פי חוקים אחרים, אין משמעה שהגבלת האחריות בהסכם לחוק זה כוללת גם אחריות על פי חוקים אחרים.

גם אם נקבל את הטענה כי עיקר לשונו והקשרו של הסעיף עוסקים באחריות לליקויים ואי-התאמות בדירה הנובעים מעצם מעשה המכר והבנייה, כמשמעותם בחוק המכר (דירות), ולא בהכרח בכל עילת תביעה אפשרית שמקורה בדינים אחרים, כגון נזק חיצוני או הפרת הסכמות חוזיות שאינן בגדר ליקוי בממכר גופו, עדיין סביר להניח כי מרבית הליקויים העומדים לדיון נכללים בגדר חוק המכר (דירות). לפיכך, גם אם לא נפרש סעיף זה כשולל באופן מלא כל סעד אחר, לא תהא לכך בדרך כלל השלכה מעשית, למעט במקרים חריגים ביותר.

#### 2. תנאי מקפח בחוזה אחיד

מעמדו של חוק החוזים האחידים נדון בפסקי דין של ארץ חמדה גזית, אולם, טרם נפסקה הלכה בעניין זה.

בסעיף 4 לחוק החוזים האחידים תשמ"ג-1982 נקבע כך:

4. חזקה על התנאים הבאים שהם מקפחים:

(1) תנאי הפוטר את הספק, באופן מלא או חלקי, מאחריות שהיתה מוטלת עליו על פי דין אילולא אותו תנאי, או המסייג באופן בלתי סביר את האחריות שהיתה מוטלת עליו מכוח החוזה אילולא אותו תנאי;



במקרה זה, חוק המכר (דירות) מרחיב את אחריות המוכר, והסייג העיקרי הוא הגבלת התקופה בה הקונה יכול לבקש סעד בשל ליקוי. הגבלת התקופה בחוק הינה סבירה, ותואמת את משך הזמן בו מתגלות לקונה התקלות בדירה שלו.

כאשר התובעת מבקשת סעד מעבר לחוק המכר (דירות), המשמעות העיקרית היא הסרת הגבלות אלה. לדעת בית הדין, ברירת המחדל היא שקביעת הגבלות אלה לבקשת סעד סבירה ביותר ואיננה בגדר סעיף מקפח.

### 3. תחולת סעיף 12.1 וגבולותיו

אשר על כן, אנו קובעים כי ברירת המחדל היא שסעיף 12.1 תקף ומאפשר תביעה רק על פי חוק המכר (דירות).

הדברים אמורים במיוחד בנוגע לליקויים שהיו ידועים לתובעת והיא לא ביקשה סעד במהלך התקופות שנקבעו בחוק. או בליקויים זניחים, גם אם אלה התגלו לאחר תום התקופות המוגדרות בחוק.

אמנם, אם התובעת תטען ותוכיח קיומו של ליקוי משמעותי שלא היה ידוע לה בתוך התקופות שנקבעו בחוק המכר (דירות), נדון בשאלה האם היא זכאית לפיצוי. ההצדקה לכך היא שליקוי כזה יכול להיות בגדר מקח טעות, או חורג מהנחות בסיסיות שעל פי הן החוזה נחתם, וממילא ההסכמה להגבלת האחריות בהתאם לחוק המכר (דירות) לא חלה עליו.

### ה. החלטות

1. ע"פ סעיף 12.1 לחוזה המכר שבין הצדדים, ברירת המחדל היא שהתובעת, נציגות הבית המשותף, רשאית לתבוע את הנתבעת רק על פי חוק המכר (דירות).
2. במקרה שהתובעת תטען ותוכיח כי מדובר בליקוי משמעותי שלא היה ידוע לה בתקופות המוגדרות בחוק המכר (דירות) - ידון בית הדין בשאלה האם התובעת זכאית לפיצוי.
3. אין צו להוצאות על החלטה זו.
4. ניתן יהיה לערער על החלטה זו בהמשך, במסגרת ערעור על החלטות נוספות של בית הדין.

ההחלטה ניתנה בתאריך כ"ד שבט תשפ"ו, 11 פברואר 2026

בזאת באנו על החתום

\_\_\_\_\_

הרב מנשה צימרמן

\_\_\_\_\_

הרב עדו רכניץ, אב"ד

\_\_\_\_\_

הרב משה גרינהוט