מדריך ללקוח

איך מגישים את התביעה, ומה קורה אחר כך

תביעה קטנה בגין איחור במסירת דירה מקבלן

מדריך מעשי, שלב אחר שלב · נכון לספטמבר 2026

דירה באיחור · dira-beichur.co.il · מבית עמירם טפירו ושות׳ — עורכי דין

1 לפני שאתם מגישים — שבע דקות של בדיקה

עברו על הרשימה. אם הכול מסומן, אתם מוכנים.

- ☐ **קראתם את כתב התביעה מתחילתו ועד סופו.** זה המסמך שלכם — השם, תעודת הזהות, הכתובת והתאריכים חייבים להיות מדויקים.
- ☐ **שם הנתבעת מדויק.** העתיקו אותו מהסכם המכר, כולל צורת ההתאגדות (בע"מ) ומספר החברה. תביעה נגד שם שגוי מתעכבת.
- ☐ **הנספחים מסודרים לפי הסדר** שבו הם מוזכרים בכתב התביעה, וממוספרים.
- ☐ **יש לכם עותק דיגיטלי של הכול** במקום אחד.
- ☐ **אתם יודעים לומר בשתי דקות** כמה מגיע לכם ולמה. אם לא — קראו שוב את פרק החישוב.

שימו לב לפני שאתם מגישים: תביעה קטנה כמעט אינה ניתנת לערעור, לשני הצדדים. זה יתרון — ההליך מהיר ונגמר. זה גם חיסרון — אם התוצאה לא לרוחכם, בדרך כלל אין סיבוב שני. ודאו שאתם מגישים את המספר הנכון.

לפני שאתם ממשיכים — בדיקה נוספת ששווה כסף

סעיף 5ג לחוק המכר (דירות) מגביל את ההצמדה למדד תשומות הבנייה בשלוש דרכים: לא יותר ממחצית מכל תשלום; 20% הראשונים ממחיר הדירה אינם מוצמדים כלל; וההצמדה נעצרת לא יאוחר ממועד המסירה שבחוזה. אם המשיכו להצמיד לכם תשלומים ששילמתם אחרי אותו מועד — ייתכן שנגבה מכם ביתר (החריג: איחור שנגרם ממעשה או מחדל שלכם בלבד, או מנסיבות של סיכול לפי סעיף 5א(ג)).

זו זכות נפרדת מהפיצוי על האיחור, והיא אינה כלולה בכתב התביעה שהכנו. הוציאו את דרישות התשלום ובדקו לפי איזה מדד חושבו. **claims@dira-beichur.co.il**

2 לאיזה בית משפט מגישים

לפי תקנות שיפוט בתביעות קטנות (סדרי דין), התשל"ז-1976, שתי האפשרויות הרלוונטיות לכם הן: **מקום מגוריו או מקום עסקו של הנתבע**, או **המקום שבו נעשה המעשה או המחדל** — בתיק איחור במסירה, בדרך כלל המקום שבו נבנתה הדירה.

שתי נקודות שרבים מפספסים. ראשית, **בתביעה כמו שלכם, מקום המגורים שלכם אינו עילת סמכות**. אל תגישו בעיר שלכם רק מפני שנוח לכם. שנית, אם בחוזה עם הקבלן יש תניית שיפוט שקובעת בית משפט מסוים — **בתביעות קטנות היא אינה חלה**, שכן התקנה קובעת את מקום ההגשה "על אף האמור בכל הסכם".

הדרך הפשוטה

ברוב תיקי האיחור, בית המשפט לתביעות קטנות בעיר שבה נבנתה הדירה הוא הבחירה הבטוחה. אם אתם מתלבטים בין שתי אפשרויות — כתבו לנו ל-**claims@dira-beichur.co.il** ונעזור.

איך מגישים בפועל: באתר, מהמחשב, או במזכירות בית המשפט — ההסבר המלא, צעד אחר צעד, בפרק 3.

3 איך מגישים בפועל — צעד אחר צעד

שתי דרכים, אותה תוצאה: באתר, מהמחשב — או במזכירות בית המשפט. בחרו מה שנוח לכם.

מה צריך להיות מוכן לפני שמתחילים

- ☐ **כתב התביעה שהכנו** — כקובץ PDF.
- ☐ **כל נספח כקובץ PDF נפרד**, ששמו תואם למספר שלו בכתב התביעה (למשל: "נספח 3 — הסכם המכר"). כל הקבצים יחד — עד 30 מגה.
- ☐ **פרטי הנתבעת** — שם, מספר חברה וכתובת, בדיוק כמו בכתב התביעה.
- ☐ **כרטיס אשראי** לתשלום האגרה (בהגשה באתר — זו דרך התשלום היחידה).
- ☐ **מחשב** (לא טלפון נייד), **וחשבון במערכת ההזדהות הלאומית.** אם עוד אין לכם — הירשמו מראש, לא ביום ההגשה.

א. הגשה באתר

1. מהמחשב — אי-אפשר להגיש מטלפון נייד — היכנסו לעמוד "הגשת תביעה קטנה לבית משפט לתביעות קטנות" באתר gov.il, ובחרו בהגשה המקוונת. הכתובת: gov.il/he/service/filing_a_small_claim
2. הזדהו במערכת ההזדהות הלאומית.
3. בחרו את בית המשפט לפי פרק 2, ומלאו את הפרטים שלכם ואת פרטי הנתבעת. הקפידו על כתובת מדויקת — לשם בית המשפט ישלח את התביעה.
4. בשלב נימוקי התביעה — היצמדו לכתב התביעה שהכנו: אותן עובדות, אותם תאריכים, אותו סכום.
5. צרפו את כתב התביעה ואת הנספחים כקובצי PDF.
6. שלמו את האגרה בכרטיס אשראי (על הסכום — פרק 4).
7. שמרו את האישור שמופיע בסוף (צילום מסך או הדפסה). אישור על פתיחת התיק והזמנה לדיון יישלחו לדואר האלקטרוני שלכם, ועדכונים מבית המשפט יגיעו גם לטלפון הנייד.

ב. הגשה במזכירות בית המשפט

קבעו תור מראש — במוקד המידע של הרשות השופטת (3852* או 077-2703333) או באתר זימון התורים. הביאו את כתב התביעה והנספחים במספר עותקים: עותק לבית המשפט, עותק לכל נתבע, ועותק שיישאר אצלכם וחותמת "התקבל" תוטבע עליו — כלומר, עם נתבעת אחת, שלושה עותקים מלאים. את האגרה משלמים במזכירות, בכרטיס אשראי או במזומן. כשאתם קובעים תור, שאלו אם צריך למלא גם את טופס התביעה של בית המשפט (אפשר להוריד אותו מאותו עמוד באתר gov.il).

אחרי ההגשה — בדיקה אחת שבאחריותכם

בית המשפט שולח לנתבעת את כתב התביעה יחד עם ההזמנה לדיון. אבל **לוודא שהיא קיבלה אותו — זה עליכם.** לפחות 60 יום לפני הדיון בדקו, בנט המשפט או במוקד המידע, שהנתבעת קיבלה את כתב התביעה ואת ההזמנה. אם לא — עליכם למסור לה אותם; איך עושים זאת, מבררים במוקד או במזכירות.

טעויות נפוצות בהגשה

- לנסות להגיש מהטלפון הנייד — באתר מגישים רק ממחשב.
- נספחים סרוקים שכבדים מדי — יחד הם צריכים להיכנס ב-30 מגה. הקטינו אותם לפני שמתחילים.
- סכום, שם נתבעת או כתובת שאינם זהים למה שכתוב בכתב התביעה.
- להשאיר את ההרשמה למערכת ההזדהות ליום ההגשה.
- לשכוח לבדוק, 60 יום לפני הדיון, שהנתבעת קיבלה את התביעה.

4 האגרה

האגרה בבית המשפט לתביעות קטנות נמוכה, ומשלמים אותה בעת ההגשה. לפי תקנה 6(א) לתקנות שיפוט בתביעות קטנות (סדרי דין), התשל"ז-1976, האגרה היא **1% מסכום התביעה, לא פחות מ-50 ₪, מעוגלת כלפי מעלה לסכום שהוא מכפלה של 5 ₪** — למשל, על תביעה של 34,763 ₪: 350 ₪. כתב התביעה שהכנו נוקב בסכום המחושב. הסכום נקבע בתקנות ומתעדכן מעת לעת, ולכן לפני ההגשה ודאו אותו.

איפה מוודאים את הסכום: במחשבון האגרות שבאתר הרשות השופטת, או במזכירות בית המשפט בעת ההגשה. שתי דקות, והמספר יהיה נכון ליום שאתם מגישים.

אם תזכו, בית המשפט רשאי לחייב את הנתבעת להחזיר לכם את האגרה, ולעיתים גם הוצאות נוספות.

תנאי סף שכדאי לדעת עליו

בית המשפט לתביעות קטנות דן בתביעה אזרחית שהגיש **יחיד**, בסכום שאינו עולה על 39,900 ₪ (נכון לינואר 2026). חברה אינה יכולה להגיש תביעה קטנה. אם רכשתם את הדירה על שם חברה — זה מסלול אחר.

5 מה קורה אחרי ההגשה

1. **עם ההגשה נקבע מועד לדיון,** ובית המשפט שולח לנתבעת את כתב התביעה יחד עם ההזמנה. אישור פתיחת התיק וההזמנה לדיון יגיעו גם אליכם, לדואר האלקטרוני.
2. **ודאו שהנתבעת קיבלה את התביעה** — לפחות 60 יום לפני הדיון, כמוסבר בפרק 3. זה באחריותכם.
3. **הנתבעת מגישה כתב הגנה,** בדרך כלל בתוך 30 יום מקבלת כתב התביעה. בשלב הזה תראו לראשונה מה בדיוק היא טוענת. קראו אותו בעיון — הוא מפת ההכנה שלכם לדיון.
4. **הדיון מתקיים,** ופסק הדין יכול להינתן כבר בדיון או זמן מה אחריו.

אל תופתעו מהצעת פשרה. היא יכולה לעלות לפני הדיון או בתוכו, ולעיתים ביוזמת בית המשפט. פשרה טובה מכניסה לכם כסף היום במקום סיכון מחר. פשרה רעה היא כזו שאתם חותמים עליה רק מתוך עייפות. תמיד מותר לבקש כמה דקות לחשוב.

6 ההכנה לדיון — הדבר החשוב ביותר במדריך

רוב התיקים לא נופלים על משפט. הם נופלים על חוסר סדר.

הכינו תיק פיזי אחד ובו, לפי הסדר: כתב התביעה, כתב ההגנה של הנתבעת, ואחריהם הנספחים לפי מספרם. שלושה עותקים: לכם, לבית המשפט, ולצד השני.

הכינו דף אחד — ציר זמן. זה הדף היחיד שתסתכלו בו בדיון:

תאריך	מה קרה
חתימת ההסכם	
המועד החוזי למסירה	
הפנייה הראשונה שלי לקבלן	
התשובה שקיבלתי	
המסירה בפועל (או: טרם נמסרה)	

נסחו שלושה משפטים ותרגלו אותם בקול. אלה המשפטים שתאמרו כשהשופט יפנה אליכם:

> *"הקבלן התחייב למסור לי את הדירה ביום ____. הוא מסר אותה ביום ____ / טרם מסר אותה. זהו איחור של ____ חודשים.*
>
> *החוק קובע פיצוי על איחור לפי דמי שכירות של דירה דומה, ואני מבקש/ת ____ ₪.*
>
> *הסכום מחושב לפי שכירות של ____ ₪ לחודש, על בסיס נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שצירפתי כנספח ____."*

7 ביום הדיון

מה כן

- הגיעו רבע שעה מוקדם. בררו במזכירות באיזה אולם.
- דברו אל השופט, לא אל נציג הקבלן.
- ענו לשאלה שנשאלה, ואז עצרו. שתיקה אינה חולשה.
- אם אינכם יודעים — אמרו "אינני יודע". זו התשובה הכי חזקה שיש.
- אם מציגים לכם מסמך שאינכם מכירים — בקשו לקרוא אותו לפני שאתם מגיבים.

מה לא

- אל תיכנסו לדברי הצד השני. תורכם יגיע.
- אל תרחיבו לליקויי בנייה, יחס גרוע או עוגמת נפש — התביעה הזאת עוסקת באיחור. סטייה מהנושא מחלישה תיק חזק. באשר לעוגמת נפש יש גם טעם משפטי: נפסק שכאשר נפסק הפיצוי הסטטוטורי לפי חוק המכר, אין מקום לפסוק עוגמת נפש בנוסף לו.
- אל תמציאו ואל תגזימו במספרים. מספר אחד שיתברר כלא מדויק מטיל צל על כל היתר.
- אל תבטיחו להמציא מסמך שאין לכם.

הטענות שקבלנים מעלים לרוב, ומה להשיב:

הטענה	הכיוון שלכם
"האיחור נגרם בגלל המלחמה / מחסור בפועלים"	זו טענה אמיתית שבתי משפט הכירו בה, ואין לזלזל בה. אבל היא **דוחה את המועד ואינה מוחקת את החבות**: על יתרת האיחור מעבר לתקופת העצירה מגיע פיצוי מלא. ואם הם נסמכים על חוק דחיית מועדים — שאלו מי הוא ה"זכאי לדחיית מועד" מטעמם, והאם נמסרה הודעה כנדרש. בלי אלה, החוק אינו חל.
"חתמת על ויתור בקבלת המפתח"	החוק אינו מאפשר להתנות על הפיצוי לרעת הרוכש, וויתור שנדרש כתנאי לקבלת הדירה אינו תופס.
"בחוזה נקבע פיצוי אחר"	מה שקובע הוא הגבוה מבין השניים. חוזה אינו יכול להוריד מתחת למה שהחוק נותן.
"הדירה נמסרה במועד, יש פרוטוקול חתום"	המבחן הוא אם הדירה הייתה באמת ראויה למגורים — טופס 4, חשמל, מים. חתימה על פרוטוקול אינה מכריעה.
"הצענו פיצוי והם סירבו"	הצעה שאינה מגיעה לגובה הפיצוי שבחוק אינה פוטרת אותם ממנו.

8 אחרי פסק הדין

זכיתם. בפסק הדין נקבע מועד לתשלום. רוב הקבלנים משלמים בזמן — תשלום באיחור עולה להם יותר.

לא שילמו במועד? אפשר לפתוח תיק בהוצאה לפועל על יסוד פסק הדין. הליך טכני, ואפשר לפתוח אותו באופן מקוון.

הפסדתם. ברוב המקרים ההוצאות שנפסקות בתביעות קטנות צנועות, אך אינן אפס. כאמור, ערעור על תביעה קטנה אפשרי רק ברשות ולעיתים רחוקות.

והפיצוי ממשיך לרוץ

אם הדירה טרם נמסרה במועד ההגשה — הפיצוי ממשיך להצטבר עד המסירה בפועל. אפשר להגיש בהמשך תביעה נוספת על התקופה שנותרה. שמרו את פסק הדין ואת כל המסמכים.

9 ארבע שאלות שנשאלות ביום הדיון

הקבלן יגיע עם עורך דין? ככלל, ייצוג בתביעות קטנות טעון היתר של בית המשפט, ולכן בדרך כלל מגיע נציג מטעם החברה. הנציג מנוסה ומכיר את הטענות — וזו בדיוק הסיבה שאתם מגיעים עם מסמך כתוב היטב ולא עם סיפור בעל פה.

אני צריך להביא עדים? ברוב תיקי האיחור לא. המסמכים מדברים. אם בן/בת הזוג רשומים גם הם כרוכשים — כדאי שיגיעו.

מה אם אני לא יכול להגיע למועד שנקבע? מבקשים דחייה בכתב, מוקדם ככל האפשר ובנימוק. אי-הופעה עלולה להביא למחיקת התביעה.

אפשר להגדיל את סכום התביעה אחרי ההגשה? זה מסובך, ולעיתים אי-אפשר. זו הסיבה שכדאי לוודא את הסכום לפני ההגשה ולא אחריה.

נתקלתם במשהו שלא מכוסה כאן?

המדריך מכסה את המסלול הרגיל. אם צץ משהו חריג — הקבלן נכנס להליכי חדלות פירעון, התגלה שהדירה נמכרה לצד שלישי, או שהוגשה נגדכם תביעה שכנגד — כתבו לנו ל-**claims@dira-beichur.co.il**.

הבהרה. מדריך זה הוא מידע כללי ומעשי בלבד. אין בו ייעוץ משפטי פרטני, אין בו הערכת סיכויים ואין בו הבטחת תוצאה. כל מקרה תלוי בנסיבותיו, בראיותיו ובהכרעת בית המשפט. בבית המשפט לתביעות קטנות בעל הדין מגיש את התביעה ומופיע בדיון בעצמו, בהתאם לדין. אין בקריאת מדריך זה או בשימוש בו כדי ליצור יחסי עורך דין–לקוח. סכומי תקרה ואגרות נכונים לינואר 2026 ומתעדכנים מעת לעת; לפני ההגשה כדאי לוודא את הסכומים העדכניים באתר הרשות השופטת.

דירה באיחור · dira-beichur.co.il · מבית עמירם טפירו ושות׳ — עורכי דין · claims@dira-beichur.co.il · רישיון מס' 48917 · דניאל פריש 3, תל אביב