



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

בית משפט השלום באשדוד
אני מאשר
שהעתק זה נכון ומתאים למקור
תאריך 27
קצביר ראשי

בפני סגן הנשיא, כב' השופט ח' חדש

1. ברדה עמוס ת.ז. 5803640
2. ברדה אורנה ת.ז. 5913202

התובעים

נגד

ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ ח.פ. 2-510215402

הנתבעת

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37

א. רקע התובענה

1. המדובר בתובענה כספית / חוזית שהגישו התובעים, ע"ס 230,000 ₪ "לצרכי אגרה" – כנטען בכתב-התביעה, בגין ליקויי בניה נטענים בבית, שהוא מחצית מקוטגי דו-משפחתי, ברח' מוריה 15ב' בגן-יבנה, שהם בעלי הזכויות בו (להלן גם: "הבית" או "הדירה"), כנגד הנתבעת המציגה עצמה כקבלן נותן שירותי בניה (להלן גם: "הקבלן" או "החברה") ושלטענתם מכרה להם את הבית.

2. לכתב-התביעה צורפה, בין היתר, חוות-דעת הנדסית מטעם "הדס בקורת-מבנים בע"מ" (מהנדס אליעזר גוכמן), הנושאת תאריך 15 באוגוסט 2004, המפרטת ליקויים בסך כולל של 214,000 ₪ בתוספת מע"מ; מבהירה, כי באם תבוצענה עבודות התיקונים באמצעות קבלנים מזדמנים, יש לצפות למחירים גבוהים מהנקובים בה ב- 30% - 35% וממליצה לזמן שמאי-מקרקעין לקביעת ירידת-ערך הבית בגין סעיפים בהם לא נקבע פיצוי.

3. תגובתה העיקרית של הנתבעת היא, כי היא קבלן הנותן שירותי בנייה ואין מדובר במקרה פו.ה.ת.ז. בע"מ רכשו ממנה דירה.

3.1. טוענת הנתבעת, כי הדינים החלים על התביעה אינם הדינים הקשורים בכניסת דירה, אלא ברכישת או מתן שירותי בנייה ואם אכן קיימים ליקויים אחרים שאינם קשורים לבנייה בפועל, על התובעים להפנות תביעתם לבעלי המקצוע שבתחום אחריותם הליקוי – ולא לנתבעת.

4. בתחילת ההליכים, הגישו הצדדים הודעה משותפת על הסכמה למינוי מומחה מטעם בית-המשפט ובעקבותיה מונה המהנדס ושמאי המקרקעין מר אליעזר שחר, כמומחה מטעם בית-המשפט (להלן: "המומחה מטעם בית המשפט" או "המומחה"), אשר התבקש לבדוק את הבית ולחוות-דעתו באשר לליקויים הנטענים ביחס אליו בכתב-התביעה ובחוות-דעת המומחה מטעם התובעים המצורפת אליו.

5. בתאריך 17/5/08 הוגשה חוות דעתו של המומחה, במסגרתה פורטו ליקויים שנמצאו בבית, שעלות תיקונם 55,600 ₪ בתוספת מע"מ (בסה"כ 64,218 ₪) וכן נקבעה ירידת-ערך בסך 20,000 ₪ ללא תוספת מע"מ (להלן גם: "חוות-הדעת הראשונה" או "חוות-הדעת המקורית").

5.1 נקבע, כי עלות סבירה לתיקון הליקויים ע"י הנתבעת: 44,500 ₪ + מע"מ;





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה ויזום בע"מ

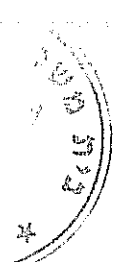
- 1 5.2 ככל שהקבלן אחראי לתכנון ולבנייה – מוסיפה חוות-הדעת עלות נוספת בסך של
2 7,300 ₪ + מע"מ ובנוסף, ירידת-ערך בסך 7,500 ₪ ועליה אין להוסיף מע"מ);
3
- 4 5.3 סה"כ משך ביצוע העבודות – 12 ימי עבודה, בהם – כמצויין בחוות-הדעת
5 הנקורות – לא ניתן להתגורר בבית.
6
- 7 6. בעקבות טענת התובעים להחמרה במצב הרטיבות בבית, ביקר בו המומחה, פעם נוספת,
8 והגיש חוות-דעת משלימה האומדת על עלויות התיקונים הנדרשים הנוספים – בסך של
9 6,400 ₪ בתוספת מע"מ (בסה"כ 7,392 ₪) (להלן גם: "חוות-הדעת המשלימה").
10
- 11 6.1 עלות התיקונים הסבירה – לקבלן: כ- 5,000 ₪ + מע"מ;
12
- 13 6.2 משך התיקונים שנקבע בחוות-הדעת הנקורות – לא ישתנה וכך גם עלות הפיקוח
14 כפי שנקבעה בחוות-הדעת המשלימה (שתי חוות-הדעת – להלן: "חוות הדעת").
15
- 16 7. בית-המשפט הציע לצדדים מתווה מוסכם לסיום התובענה, שכלל ביצוע תיקון הליקויים
17 המפורטים בחוות-הדעת – באמצעות הנתבעת – והכרעה לגבי יתר מרכיבי התובענה – על
18 דרך הפשרה, במסגרת סעיף 79(א) לחוק בתי-המשפט.
19
- 20 8. בהעדר הסכמה בין הצדדים – נקבע התיק להוכחות, והעדויות הראשיות הוגשו בתצהירים.
21
- 22 9. מטעם התובעים העיד התובע מס' 1 ומטעם הנתבעת העיד מנהל במסגרתה, מר שמואל
23 אבידור.
24
- 25 **טיעוני הצדדים** **ב.**
26
- 27 1. לטענת התובעים, יש לחייב את הנתבעת במלוא הסכומים הנקובים בחוות-הדעת, בתוספת
28 50% עלות-ביצוע באמצעות קבלנים מזדמנים ועוד 10% עלות בגין פיקוח הנדסי, לרבות
29 ירידת-הערך – ובתוספת הפרשי-הצמדה וריבית, מחודש פברואר 2007 (עפ"י קביעת
30 המומחה), עומד הסכום הכולל על 226,417 ₪.
31
- 32 1.1 מאחר והמומחה לא נדרש להיחקר על חוות-דעתו, סבורים התובעים, כי יש לקבל
33 את חוות-הדעת ככתבן וכלשונו.
34
- 35 2. לטענת התובעים, הנתבעת היא חברה יזמית ולא מבצעת שירותי בנייה בלבד:
36
- 37 2.1 התובעים מפנים לפסק-דינו של מותב זה, בעניין תובענה של אחות התובעת ובעלה,
38 שרכשו את חציו האחר של הקוטג' הדו-משפחתי, שם נדחו טענות הנתבעת, כי
39 נתנה שירותי-בנייה בלבד ונקבעה אחריותה לכל הליקויים בבית התובעים (שם) –
40 תכנוניים, ביצועיים ואחי' (להלן גם: "ת.א. 1334/04" או "תיק רובינשטיין").
41
- 42 3. התובעת מציינת, כי להסכם המכר בין הצדדים (להלן גם: "ההסכם"), צורפו תכניות,
43 מפרט-טכני – כשהכל בוצע ע"י הנתבעת או בעבורה ע"י אדריכלים מטעמה והיא זו שגם
44 הוציאה את ההיתרים וחתומה על היתרי הבנייה, ממש כמו בתביעת השכנים בתיק
45 רובינשטיין.
46
- 47 3.1 ראיה נוספת לכך – לטעמם של התובעים – היא העובדה, שהנתבעת הסכימה לערוך
48 שינויים בתוכניות המבנה והשינויים הם, מטבע הדברים, שינויים שברצון הדיירים
49 לערוך על גבי התוכניות שהוצגו להם ע"י הקבלן, כך שבכל מקרה יש לחייב את
50 הנתבעת בעבור ליקויי-התכנון, מעבר לליקויי הביצוע.
51



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

- 1 בעקבות קביעת המומחה, כי יש צורך לפנות את הדיירים בעת ביצוע העבודות לתקופה של 4
2 12 ימי עבודה, שהם קרוב ל- 3 שבועות, עותרים התובעים לחייב את הנתבעת לפצותם, בגין
3 דיור חלופי, בסך של 10,000 ₪, כששכום זה כולל עלות פינוי הבית, עלות שכירת דירה
4 חלופית (על כל הקושי במציאת דירה לתקופה קצרה), הוצאות אריזה וכיו"ב.
5
6 5. לטענת התובעים, איבדה הנתבעת את הזכות לביצוע התיקונים וכן הוברר, כי ניסתה לבצע
7 את התיקונים, אך ללא הצלחה:
8
9 5.1 התובעים מפנים, בין היתר, לסעיף 2 לכתב-ההגנה של הנתבעת, בו היא מכחישה
10 ליקויי-בנייה בבית, תוך שהיא מכנה את התובעים "סחטנים" "חסרי תום-לב"
11 ועוד פניני לשון, שדי בהם כדי לדחות את הטענה בנוגע לזכות לביצוע התיקונים;
12
13 5.2 התובעים טוענים להתעלמות מפניותיהם;
14
15 5.3 לטענתם, ממועד מסירת החזקה בבית, עבר זמן בלתי-סביר לביצוע התיקונים;
16
17 5.4 לטענתם, ביצוע התיקונים ע"י הנתבעת יצריך פיקוח בהיקף בלתי-סביר של
18 בית-המשפט ולא יביא לסיום התיק;
19
20 5.5 בין הצדדים שוררים חשדנות וחוסר-אמון מוחלט, דבר שלא יאפשר ביצוע תיקונים
21 ראוי – במיוחד כאשר תלויה ועומדת תביעה של הקבלן כנגד הדייר:
22
23 5.5.1 העתק כתב-התביעה שהגישה הנתבעת כנגד התובעים, צורף לסיכומי
24 התובעים;
25
26 5.5.2 התובעים שואלים, כיצד ניתן לאפשר לנתבעת להיכנס לבית לביצוע
27 התיקונים, כשהנתבעת מתנהלת – לטעמם – כ"אחרון הבריונים" או
28 כ"בריון שכונתי", שעה שבחרה להלך אימים עליהם לאורך כל ההליך
29 ולהבטיח להגיש תביעה כספית.
30
31 6. לטענת התובעים, נגרמה להם עגמת-נפש רבה בשל התנהגות הנתבעת בכל הקשור לבניית
32 הבית, הליקויים הרבים וחוסר הנכונות לתקנם.
33
34 7. לטענת התובעים, ימנעו הליקויים הרבים בבית שימוש סביר בו; בתקופת ביצוע התיקונים
35 הם ייאלצו להפסיד ימי-עבודה רבים לצורך פיקוח על התיקונים, תיאום ופיקוח על בעלי
36 המקצוע השונים ולצורך השגחה על הבית בעת ביצוע התיקונים.
37
38 8. התובעים מעריכים את הנזק שנגרם וייגרם להם – בגין כל האמור לעיל – בסך של
39 25,000 ₪.
40
41 9. על כן, עותרים התובעים לחייב את הנתבעת במלוא שכום נזיקתם: 261,417 ₪, בהתאם
42 לסיכום כדלהלן:
43
44 9.1 ליקויים הנדסיים - 226,417 ₪;
45 עלות דיור חלופי- 10,000 ₪;
46 עגמת-נפש - 25,000 ₪.
47
48 10. בנוסף, הם מבקשים לחייב את הנתבעת בהוצאות-משפט ראויות, הלוקחות בחשבון את
49 ההוצאות הרבות שנגרמו להם ובין-היתר, עלות המומחה מטעמם, עלות אגרת בית-משפט
50 ועלויות המומחה מטעם בית-המשפט וכן שכ"ט ומע"מ.
51





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

11. הנתבעת טוענת, כאמור, כי הצדדים התקשרו ביניהם בהסכם למתן שירותי-בנייה ותביעת התובעים היא בנוגע לליקויים נטענים בעבודות-הנתבעת בבית שבנתה עבורם בחלוף 3 שנות האחריות שסיכמו הצדדים כתקופת-אחריותה לבנייה:
- 11.1 עפ"י ההסכם, הנושא תאריך 2 באוקטובר 2002, אחריות הנתבעת לגבי טיב הבנייה, הינה ל- 3 שנים ממועד קבלת "טופס 4".
12. לטעמה של הנתבעת, מדובר, בתובענה זו, במקרה קיצוני של "ניפוח" סכומי-התביעה, על כל המשתמע מכך.
- 12.1 התביעה הוגשה ע"ס של 230,000 ₪ וגם סכום זה הועמד - לצרכי אגרה, ללמדך, שמלכתחילה לא האמינו התובעים בתביעתם והקטינוה;
- 12.2 עלות התיקונים, עפ"י חוות-הדעת, עומדת ע"ס 64,218 ₪, מבלי להתייחס לשאלה באחריות מי הליקויים.
13. לטעמה של הנתבעת, אין התובעים יכולים להיבנות מקביעותיו של מותב זה בפסה"ד שניתן על ידו בתיק רובינשטיין:
- 13.1 תיק רובינשטיין אינו ראיה בתיק ומה שנפסק שם, אינו מהווה מעשה בי-דין להליך הנוכחי, מכוח העקרונות הבסיסיים של דיני השתק-פלוגתא.
- 13.2 על כן, לא חל על ענייננו חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 (להלן גם: "חוק המכר (דירות)").
14. לטעמה של הנתבעת, משסירבו התובעים לאפשר לה לתקן את הליקויים שבתחום אחריותה, לא מגיע להם כל פיצוי בגין הליקויים הנטענים.
- 14.1 לחילופין, אין לחייבה, אלא בגין ליקויים הנובעים מעבודת הנתבעת ולא מעבר לעלות קבלן לתיקון הליקויים.
15. לטענת הנתבעת, היא לא תכננה את הבית ומשכך, אין לחייבה בפיצוי בגין ליקויים הנובעים מתכנון לקוי בבית, ככל שהם קיימים.
16. לטענת הנתבעת, לא קבע המומחה, בחוות-דעתו, באחריות מי כל ליקוי ופירט רשימת ליקויים ועלויות בגין ליקוי בתכנון ובנוסף קבע ירידת-ערך.
- 16.1 על כן, אמור בית-המשפט להכריע, תחילה, באחריות מי נמצא כל ליקוי וליקוי - ורק לאחר מכן לקבוע את שיעור הפיצוי בהתאם לחוות-דעת המומחה מטעם בית-המשפט.
17. הנתבעת מפרטת את הליקויים, אותם קבע המומחה בחוות-דעתו וסבורה, כי במרבית המקרים, מאחר וחלפה תקופת האחריות וגם לא ניתנה לה הזדמנות לביצוע התיקון הרלבנטי, לא מגיע שום פיצוי.
- 17.1 במיעוטם של הפריטים טוענת הנתבעת להעדר אחריות, בשל העובדה שהבנייה בוצעה בהתאם לתוכניות הבנייה שהמציאו התובעים, או בפיקוח חברת "אינפרטק" - שירותי סריקה תרמית, ששירותיה נשכרו בידי התובעים והנתבעת ביצעה עבודות-איטום בהתאם להנחיותיה.
- 17.1.1 לטעמה, בפנייתם לחב' "אינפרטק", גרמו התובעים לניתוק הקשר-הסיבתי בין הנתבעת לנוק.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

- 17.2 לגבי ליקויים נוספים, טוענת הנתבעת, כי מדובר בבילאי או פגם הנובע מהתנהגות או משימוש התובעים בבית.
18. אשר לחוות-הדעת המשלימה מיום 15/6/08, מציינת הנתבעת, כי המומחה מדגיש שסימני הרטיבות לא היו קיימים בעת ביקורו לצורך מתן חוות-הדעת הראשונה וטוענת, כי המומחה מתעלם מכל העבודות שבוצעו בהתאם להנחיות חב' "אינפרטק".
- 18.1 לטעמה – כאמור – אין לה עוד כל אחריות לליקויים המפורטים בחוות-הדעת המשלימה.
19. אשר לליקוי במערכת הביוב – דהיינו, החיבור שלה עם מערכת-הביוב של השכנים, משפחת רובינשטיין – טוענת הנתבעת, כי המומחה הוא אותו מומחה שמונה כמומחה מטעם בית-המשפט בתיק רובינשטיין ובתיק רובינשטיין קבע המומחה, שיש לנתק את חיבור התובעים ממערכת-הביוב של משפחת רובינשטיין והנתבעת שילמה פיצוי בעבור עלות ההפרדה:
- 19.1 משמסתבר, כי משפחת רובינשטיין נטלה את הפיצוי ששולם בתיק רובינשטיין, אולם לא ביצעה את ההפרדה של הביוב, יתכבדו התובעים ויפנו לשכנתם/ אחרתם / גיסתם לצורך ביצוע התיקון עפ"י הכספים שכבר קיבלה מן הנתבעת.
20. לגבי טענת התובעים בעניין עגמת-הנפש שנגרמה להם, טוענת הנתבעת, כי באם נגרמה למי מן הצדדים עגמת-נפש, הרי זה לנתבעת, שעמדה בהוראות-ההסכם, בנתה את בית-התובעים בהתאם להתחייבותה ואילו התובעים, בחוסר תום-לב, הגישו תביעה זו, בידועם כי אין להם כל עילת-תביעה כנגדה:
- 20.1 התביעה הוגשה כשעילתה הוראות חוק המכר (דירות), למרות שבין הצדדים נחתם הסכם למתן שירותי בנייה;
- 20.2 התובעים לא נתנו לנתבעת הזדמנות לתיקון הליקויים;
- 20.3 על כן, לא זכאים התובעים לפיצוי בגין עגמת-נפש.
21. לגבי דיור חלופי, מודעת הנתבעת לקביעת המומחה מטעם בית-המשפט, שלצורך ביצוע התיקונים, יש צורך במציאת דיור חלופי לתובעים, אולם היא מציינת שהמומחה לא קבע – וגם לא הוסמך לקבוע – באחריות מי הליקויים.
- 21.1 על כן – לטעמה – בטרם יפסוק בעניין הפיצוי בגין דיור חלופי, על בית-המשפט לקבוע באחריות מי הליקויים שפירט המומחה בחוות –דעתו ורק אז ניתן יהיה לקבוע איזה ליקויים נותרו והאם זכאים התובעים לפיצוי בגין דיור חלופי.
22. לטעמה של הנתבעת, דין התביעה, בראש נזק זה, להידחות ובכל מקרה, לא זכאים התובעים לפיצוי בגין דיור חלופי מן הנימוקים שפורטו לעיל וכן מאחר ומרבית הליקויים שבחוות-הדעת אינם באחריותה; לא ניתנה לה הזדמנות לביצוע תיקון הליקויים וכן בשל התיישנות.
23. לטעמה של הנתבעת, גם אם ידחה בית-המשפט את טענתה, כי ההסכם בין הצדדים הוא הסכם למתן שירותי בנייה ויקבע, כי הנתבעת מכרה לתובעים את הבית, עדיין אין לחייבה בסכומים בהם נקבו התובעים:
- 23.1 על בית-המשפט לקבוע, באחריות מי מן הצדדים כל ליקוי וליקוי ורק לאחר מכן, לקבוע שיעור הפיצוי המגיע לתובעים, בהתאם לחוות-הדעת.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

24. לחילופין, טוענת הנתבעת, כי התובעים סירבו לאפשר לה לבצע תיקונים בבית ומשכך, עפ"י
ההלכה הפסוקה, הם אינם זכאים כלל לפיצוי או שהם זכאים רק לפיצוי בגובה עלות
התיקונים לקבלן.

25. על כן, עותרת הנתבעת לדחות את התביעה, על כל ראשיה אך, לטעמה, גם אם ייפסק
לתובעים סכום מינימאלי, אחוזים בודדים מהסכום הנתבע על ידם, אין מקום לחייב את
הנתבעת, אלא בעלות הקבלן לביצוע תיקונים ואין מקום לחייבה בהוצאות ושכ"ט עו"ד.

ג. דיון

מהות העסקה בין הצדדים ועילות התביעה

1. אין חולק על כך, כי ההסכם בין הצדדים, כלשונו, הוא הסכם לביצוע עבודות הבנייה
המפורטות בו וכי הקבלן מצהיר במבוא, כי הוא "מעוניין לבצע את הבניה...בקבלן
עצמאי... ועל פי חוק חוזה קבלנות, תשל"ד – 1974".

2. יחד עם זאת, סיווגו של הסכם לא נקבע רק עפ"י כותרתו ואף לא רק עפ"י הצהרות הצדדים
שבכותרת, אלא בהתאם לתכליתו ומהותו.

3. כבר שמה של הנתבעת מסגיר את אופיה כחברת "בנייה" וייזום ולהסכם שנחתם בין
הצדדים צורפו, כנספחים, מפרט טכני ותכנית ההיתר (הרמוניקה).

4. לטענת הנתבעת, היא לא תכננה את הבית ובנתה, בהתאם לתכניות שהומצאו לה ע"י
התובעים.

4.1 אלא שהסתבר, כי הנתבעת היא שהפנתה את התובעים לאדריכל המתכנן של
הפרוייקט והתובעים לא נשאו בעלות שכרו, באופן עצמאי.
"ש.ח.א הפנתה אותי לאותו אדריכל מתכנן – סיפר התובע מסי' 1 במסגרת עדותו
בבית המשפט – ולא שילמתי לו כסף".

4.2 מחקירתו של מנהל הנתבעת עולה, כי מבקשת היתר-הבנייה הייתה הנתבעת (עמ'
11 לפרוטי' מיום 17/3/10, ש' 31-30); המתחם בו נמצא הבית הוא מתחם בו בנתה
הנתבעת עוד מבנים (עמ' 12, ש' 1 – 2) ולצורך התכנון, שכרה הנתבעת את משרד
האדריכלים ואותם אדריכלים גם תכננו את ביתם של התובעים (עמ' 12 לפרוטי'
מיום 17/3/10, ש' 3 – 7).

5. אמנם, במסגרת חקירתו החוזרת הסביר מנהל הנתבעת את הסיבות להופעת הנתבעת
בהיתר הבנייה – ולטענתו "מצאנו לנכון להירשם בתור בעלי ההיתר כי כך אנו שולטים גם
בטופס 4, שהוא תנאי למתן חשמל וכל הדברים הנלווים. אנחנו, באופן עקיף, כך מבטיחים
את הכסף והופכים להיות בעלים של ההיתר" (עמ' 12 לפרוטי' מיום 17/3/10, ש' 9 – 13),
אך תהא הסיבה אשר תהא, הדבר מחזק את ההתרשמות, כי מדובר, על כן, בהסכם-מכר
של בית ולא רק בהסכם לביצוע עבודות בנייה בהתאם לתכניות שהומצאו עצמאית ע"י
הרוכשים.

6. כמו"כ, אישר מנהל הנתבעת, כי החברה מימנה את עלות האדריכלים (עמ' 12 לפרוטי' מיום
17/3/10, ש' 30) ומדובר בסממן נוסף להיות הנתבעת קבלן יוזם בונה ומוכר הבית.

7. התובעים אינם מכחישים, כי רכשו את הקרקע בשלב הראשון – ורק לאחר מכן, בנו את
הבית (עמ' 2 לפרוטי' מיום 17/3/10, ש' 7), אך מקובלת עליי תפיסת התובע מסי' 1, כפי שבאה
לידי ביטוי במסגרת עדותו בעמ' 2 לפרוטי' הנ"ל, ש' 21 – 23):



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

- 1 "היא מכרה לי דירה. אני אמנם תכננתי אבל היא מכרה לי דירה עד הפרט האחרון. היה
2 לי קבלן אחד שעשה את העבודה מתחילתה עד סופה. לא היו לי קבלנים נוספים כגון קבלן
3 ריצוף..."
- 4
- 5 יחד עם זאת, אין הגדרת "מוכר" בחוק המכר (דירות) מוגבלת למכירת דירה שנבנתה על
6 קרקע של המוכר, אלא על "מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או ע"י
7 אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו..."
- 8
- 9 על כן, מהווה הנתבעת "מוכר" כמשמעותו בחוק המכר (דירות) ודיני מכר דירות חלים
10 עליה, והיא איננה יכולה להציג עצמה, אך כקבלן המבצע שירותי בנייה בלבד.
- 11
- 12 אכן, קביעה דומה נקבעה גם בעניין חציו האחר של המבנה שבו מצוי הבית, בתיק
13 רובינשטיין.
- 14
- 15 למסקנה בתיק הנוכחי הגעתי באופן עצמאי, אך למעלה מן הדרוש אציין, כי אין בידי לקבל
16 טענת הנתבעת, כי בית-המשפט איננו יכול לעשות שימוש בפסק דינו בתיק רובינשטיין,
17 מאחר ואיננו מהווה ראייה בתיק הנוכחי:
- 18
- 19 11.1 בראש ובראשונה, מדובר בקביעה לגבי שני חלקיו של אותו מבנה, שנרכש ע"י שתי
20 משפחות של אחיות, מאותו מוכר, באותו מועד (2/10/2002) ועל קביעה זו לא הוגש
21 ערעור והיא הפכה לחלוטה.
- 22
- 23 11.1.1 נסיבות ההתקשרות, בשני ההסכמים, כמעט – אם לא לחלוטין – זהות.
- 24
- 25 11.2 יתרה מכך, הנתבעת עצמה מפנה בסיכומיה בפרק "ח3": "מערכת הביוב –
26 12,000 ש"ח – לתיק רובינשטיין, שגם בו שימש המומחה כמומחה מטעם
27 בית-המשפט ומבקשת להסתמך על קביעת בית-המשפט שם – לענייננו.
- 28
- 29 12. אלא, שעילת התביעה מכוח חוק המכר (דירות), איננה היחידה העומדת לתובעים, וביחסי
30 רוכש-דירה וקבלן, קיימות עילות תביעה (נפרדות) נוספות: עילת תביעה חוזית, מכוח הפרת
31 התניות בהסכם-הרכישה של הדירה ועילת תביעה נזיקית, המתגבשת בעולת הרשלנות או
32 בעולת הפרת הוראה חקוקה.
- 33
- 34 13. הסעדים העומדים לרשות נפגע, בשל הפרת חוזה-רכישה של דירה – גם בתובענות בשל
35 ליקויי בניה – מוסדרים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשלי"א – 1970 (להלן:
36 "חוק החוזים (תרופות)").
- 37
- 38 14. סעיף 2 לחוק החוזים (תרופות), מונה מספר סעדים: אכיפה, ביטול ופיצוי כספי, אם כי
39 התביעה הנפוצה ביותר בשל ליקויי בנייה (או "אי התאמה" – לפי סעיף 4א(א) לחוק המכר
40 (דירות)), היא תביעה לפיצוי כספי, המוסדרת בסעיף 10 לחוק החוזים (תרופות).

מהות הליקויים והאחריות להם

- 41
- 42
- 43
- 44 1. המומחה מטעם בית-המשפט, שמונה בהסכמת הצדדים, לא זומן ע"י מי מהם ע"מ להיחקר
45 על חוות-דעתו והמשמעות היא, ששני הצדדים מסכימים לממצאיהן ולמסקנות המומחה.
- 46
- 47 2. ממילא קבעה הפסיקה, לא אחת, כי בדרך-כלל יאמץ בית-המשפט ממצאי חוות-דעת של
48 מומחה מטעמו, אלא אם כן קיימת סיבה ממשית לסטייה ממנה (לדוגמא: ע"א 293/88
49 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' מונטי רבי, תקדין עליון 90 (2) 532; ע"א 323/85 מדינת
50 ישראל נ' אברהם אליהו מזרחי, פד"י ל"ט (ג) 189).
- 51
- 52 2.1 אמנם נקבע בפסיקה גם, כי מסקנות המומחה לעולם אינן באות במקום מסקנות
53 בית-המשפט וההכרעה הסופית לעולם מסורה בידי בית-המשפט (ע"א 2160/90



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

- 1 רז נ' לאץ, פד"יי מ"ז (5) 170, אולם במקרה הנוכחי, לא מצאתי כל סיבה שלא
2 לאמץ את ממצאי ומסקנות חוות-הדעת.
3
- 4 3. נותרה איפוא השאלה, האם הנתבעת אחראית לכל הליקויים שנמצאו ע"י המומחה ואשר
5 פורטו בחוות-דעתו – לרבות אלו הנובעים מתכנון-לקוי ואשר המומחה נמנע מלהכריע בכך.
6
- 7 4. הנתבעת סקרה בהרחבה, בסיכומיה, כאמור, את הליקויים שנמצאו בבית ע"י המומחה
8 ופרטה, לגבי כל ליקוי, את נימוקיה להעדר אחריות מטעמה.
9
- 10 5. אשר לליקויים שמקורם בתכנון או בתכניות הבנייה שהמציאו, לכאורה, התובעים (כגון:
11 סעיף 1.4 – מעקה מרפסת דרומית) – על סמך כל המפורט לעיל הגעתי למסקנה, כי הנתבעת
12 אחראית גם לתכנון הבית בידי אדריכלים שנשכרו על ידה והיא נשאה בשכרם.
13
- 14 6. אשר לליקויים שהנתבעת ביקשה להתנער מאחריותה ומחובתה לתקנם על בסיס הטענה, כי
15 "תקופת האחריות חלפה עברה לה", עולה מחומר הראיות, כי הבית נמסר לתובעים בחודש
16 "יולי או אוגוסט 2003" (עדות התובע מסי' 1 בעמ' 7 לפרוט' מיום 17/3/2010, ש' 18 – 19).
17
- 18 6.1 ממוצג 2/2, שהוא מכתב ב"כ הנתבעת לב"כ התובעים מיום 31/1/2005 עולה, כי
19 הוא תשובה למכתבו של ב"כ התובעים, מיום 6/12/04, שם דובר על ליקויים
20 נטענים בבית וב"כ הנתבעת מבקש שיצוין "מקור אחריותה הנטען של מרשתי
21 לליקויים שאינם נוגעים לשירותי הבנייה כגון תכנון לקוי אזור מגורים וכדו'
22 (סעיף ד' למכתב) וכן מובעת הסכמה לבצע את תיקון הליקויים הנטענים, ככל
23 שאלה קיימים, והתובעים מעבודתה של מרשתי, ובלבד שמרשיך יסדירו את יתרת
24 חובם למרשתי".
25
- 26 6.2 ממועד מסירת החזקה ועד למועד מכתבו של ב"כ התובעים, בעניין הליקויים
27 הנטענים, חלפו כשנה ומספר חודשים ואין חולק על כך, כי ההתרעה אודות קיום
28 ליקויים בבית, נמסרה לנתבעת בתוך תקופת הבדק, כמפורט בתוספת לחוק המכר
29 (דירות) (ולמעשה, אף בתוך תקופת האחריות המצוינת בהסכם!).
30
- 31 6.3 על כן, אין נפקות לטענה, כי אחריותה של הנתבעת לליקויים "חלפה עברה לה".
32
- 33 7. אשר לטענה, כי ליקויים מסוימים נובעים מבלאי או פגם שהוא כתוצאה מהתנהגות
34 התובעים;
35
- 36 7.1 סעיף 1.8: "לבני זכוכית שבורים בחדר-רחצה במרתף":
37
- 38 7.1.1 המומחה קובע, בחוות-דעתו (המקורית), כי נמצאה לבנת זכוכית שבורה
39 בחדר רחצה במרתף וכי "הדבר מהווה ליקוי. יש להחליף ללבנה שלמה
40 מתאימה כולל תיקונים נלווים".
41
- 42 7.1.2 המומחה איננו מייחס לתובעים אחריות לשבירת הלבנה ולא הומצא
43 פרוטוקול מסירה המציין, כי כל לבני הזכוכית – תקינות.
44
- 45 7.1.3 בנסיבות אלה, נדחית טענת הנתבעת.
46
- 47 7.2 סעיף 3.7: "מלבני דלתות רקובים בתחתיתם":
48
- 49 7.2.1 המומחה קבע, בסעיף זה לחוות-דעתו (המקורית), כי "אכן נמצאו מלבני
50 דלתות שחלקם התחתון נפגע עקב חדירת רטיבות לעץ המלבן. יש
51 להחליף את המלבנים הפגומים".
52



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה ויזום בע"מ

- 1 המומחה איננו מייחס לתובעים אחריות לליקוי ומציין, כי הוא נובע
2 מחדירת רטיבות לעץ המלבן.
3
- 4 לא הובהר ע"י הנתבעת, כיצד היא מייחסת לתובעים החדרת הרטיבות לעץ
5 – ועל כן, נדחית טענתה להתנער מאחריות לליקוי.
6
- 7 סעיף 4.1.1: "מלבן דלת ממ"ד משופע בפגיעות ומעיכות ואינו צבוע היטב": 7.3
8
- 9 המומחה קבע, כי "נמצאה פגיעה אחת לאורך קו-אופקי של כ- 8 ס"מ.
10 כמו כן נמצא כי צביעת מלבן לקויה – חוסר אחידות, בליטות, נזילות צבע
11 והדבר מהווה ליקוי".
12
- 13 המומחה איננו מייחס את הפגיעה לתובעים. בוודאי שלא את הצביעה
14 הלקויה.
15
- 16 לא הובהר ע"י הנתבעת, מה בהתנהגות התובעים גרם לפגיעה במלבן, אולם
17 גם אם היה להם חלק בפגיעה, כתוצאה משימוש יומיומי בבית, עדיין לא
18 ניתן לייחס להם את הליקוי בצביעה ובנסיבות אלה, ובהתחשב בסכום
19 הפיצוי שנקבע, אני מותיר את סכום הפיצוי שנקבע, 200 ₪, על כנו.
20
- 21 סעיף 4.2.1: "מלבני דלתות אינם צבועים כהלכה": 7.4
22
- 23 המומחה מצא, כי "צביעת 2 מלבני דלתות מתכת לקויה. יש לצבוע
24 מחדש".
25
- 26 המומחה איננו מייחס לתובעים אחריות לליקוי זה וגם לא ברור, כיצד
27 מבקשת הנתבעת לייחס להם אחריות לצביעה בלתי ראויה".
28
- 29 בנסיבות אלה, נדחית טענת הנתבעת בנדון.
30
- 31 סעיף 5.1: "לא בוצע איטום בין האמבט בחדר רחצה הורים לבין החיפוי הקרמי
32 בקירות": 7.5
33
- 34 המומחה מצא, כי "בוצע איטום בין הג'קוזי לבין החיפוי בקירות בחדר
35 רחצה הורים. האיטום הנ"ל לקוי עקב השחרה (עובש)".
36
- 37 משקובע המומחה, כי עצם השחרה נובעת מליקוי באיטום, לא ברורה
38 טענת הנתבעת, כי המומחה מצא, כי אכן בוצע איטום וכי השחרה היא
39 בלאי או פגם הנובעים משימוש רגיל וסביר.
40
- 41 טענת הנתבעת בנדון – נדחית איפוא. 7.5.3
42
- 43 סעיף 5.6: "מכסה ניקוז חלוד במרפסת דרומית מערבית": 7.6
44
- 45 המומחה מצא, כי "מכסה ניקוז במרפסת הנ"ל חלוד", וקבע כי "הדבר
46 מהווה ליקוי" וכי יש להסיר את החלודה ולצבוע בצבע המתאים.
47
- 48 המומחה לא הטיל את האחריות על התובעים ולא ברור על סמך מה טוענת
49 הנתבעת, כי מדובר בבלאי או פגם הנובעים משימוש רגיל וסביר, בנסיבות
50 העניין.
51
- 52 על כן, נדחית גם טענה זו של הנתבעת. 7.6.3
53



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

1		סעיף 7.1: <u>"צינורות חשמל פתוחים"</u> :	7.7
2			
3	7.7.1	בהתאם לאמור בחוות-הדעת, מצא המומחה "בחדר משפחה (פינת ישיבה) בקומה השנייה בקיר הדרומי 3 חורים בקיר" וקבע, כי יש לסתום אותם.	
4			
5			
6	7.7.2	לא ברור, מדוע מייחסת הנתבעת לתובעים את הותרת שלושת החורים בצינורות החשמל בקיר.	
7			
8			
9	7.7.3	טענתה של הנתבעת בנדון – נדחית.	
10			
11			
12	7.8	סעיף 9.1: <u>"כתמים בריצוף הדירה בעיקר בחדר דיור ובמטבח"</u> :	
13			
14	7.8.1	בהתאם לממצאי המומחה "במספר מצומצם נמצאו אריחים / קטעי אריחים כהים יותר מהאריחים שלידם" , בחדר דיור, בפינת-האוכל וליד הכניסה לממ"ד:	
15		המומחה קובע, כי יש לפרק את האריחים הנ"ל ולרצף באריחים חדשים זהים לקיימים.	
16			
17	7.8.2	המומחה איננו מעלה אפשרות להטיל את האחריות על התובעים וגם הנתבעת לא הסבירה, מדוע היא סבורה שהכתמים הם כתוצאה מהתנהגות התובעים.	
18			
19	7.8.3	אשר על כן, נדחית גם טענה זו של הנתבעת.	
20			
21			
22			
23			
24	7.9	סעיף 9.13.3: <u>"מדרגות שבורות"</u> :	
25			
26	7.9.1	כמפורט בחוות-הדעת, "נמצאו 6 מדרגות בהן קיימים שברים" והוא קובע, כי "יש לפרק את המדרגות השבורות ולהרכיב חדשות שלמות" .	
27			
28	7.9.2	המומחה אינו מטיל את האחריות לליקוי על התובעים וגם הנתבעת איננה מסבירה כיצד נשברו המדרגות משימוש סביר בבית או כ"בלאי".	
29			
30	7.9.3	לא הובאה כל ראיה, כגון פרוטוקול-מסירה, שבו מצוין, כי כל המדרגות נמסרו תקינות.	
31			
32	7.9.4	בנסיבות אלה, נדחית גם טענה זו של הנתבעת.	
33			
34			
35			
36			
37	7.10	סעיף 10.3: <u>"חסרים אטמים בחלונות"</u> :	
38			
39	7.10.1	עפ"י האמור בחוות-הדעת, "נמצא כי בחלונות לא הורכבו אטמים במסילות למניעת חדירת רוחות ומים" וכי "יש להרכיב" .	
40			
41	7.10.2	משמסתבר, כי לא הורכבו אטמים, לא ברור מדוע מייחסת הנתבעת את האחריות לתובעים ומדוע היא משייכת זאת לבלאי או פגם הנובעים מהתנהגות התובעים.	
42			
43			
44	7.10.3	טענתה של הנתבעת נדחית, איפוא, גם בפריט זה.	
45			
46			
47			
48	7.11	סעיף 105: <u>"חסרות הלבשות במספר מקומות בחלונות"</u> :	
49			
50			
51			



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

- 1 המומחה מצא, כי "במספר חלונות חסרות הלבשות כדרוש... בחדר שרות, 7.11.1
 2 בפינת-אוכל (שתי הלבשות) ובמטבח" וכי "יש להרכיב הלבשות
 3 חסרות".
 4
 5 המומחה איננו מייחס את המחסור בהלבשות לתובעים ולא ברור, כיצד 7.11.2
 6 ומדוע מייחסת הנתבעת את המחסור – לבלאי או פגם הנובע מהתנהגות
 7 התובעים.
 8
 9 מכל מקום, לא הוצג פרוטוקול-מסירה, לפיו סופקו ההלבשות הללו והיו 7.11.3
 10 במעמד מסירת החזקה.
 11
 12 טענת הנתבעת בפריט זה – נדחית, איפוא, גם כן. 7.11.4
 13
 14 סעיף 10.12: "שלבי תריסים לא אטומים ומחדירים אור": 7.12
 15
 16 בהתאם לממצאי המומחה בחוות-הדעת, "תריס מרפסת צפונית בקומה 7.12.1
 17 השניה מחדיר אור. יש לתקן ע"י החלפת רפפות".
 18
 19 לא ברור, מדוע מייחסת הנתבעת ליקוי זה – להתנהגות התובעים וגם 7.12.2
 20 טענה זו, מטעמה, נדחית.
 21
 22 סעיף 10.13: "התאמת תריסים לקויה": 7.13
 23
 24 בחוות-דעתו מצא המומחה "התאמת תריסים לקויה. יש לבצע התאמה 7.13.1
 25 כללית".
 26
 27 לא ברור – מדוע מייחסת הנתבעת את הליקוי של אי-התאמה – לבלאי או 7.13.2
 28 פגם הנובע מהתנהגות התובעים.
 29
 30 גם טענה זו של הנתבעת – נדחית, איפוא. 7.13.3
 31
 32 סעיף 10.14: "תריס מערבי בחדר-שינה דרומי-מערבי מורכב בסטיה מהציר 7.14
 33 האנכי":
 34
 35 המומחה מצא, כמפורט בחוות-דעתו, כי "תריס דלת היציאה בחדר הנ"ל 7.14.1
 36 הורכב בסטייה אנכית ניכרת לעין. יש לתקן".
 37
 38 לא ברור, מדוע מייחסת הנתבעת הרכבה בסטייה – להתנהגות התובעים 7.14.2
 39 וטענתה בנדון – נדחית אף היא.
 40
 41 סעיף "מלבני דלתות אינם צבועים כהלכה": 7.15
 42
 43 גם כאן לא ברור, מדוע מייחסת הנתבעת צביעה שלא כהלכה של דלתות – 7.15.1
 44 להתנהגות התובעים דווקא.
 45
 46 גם טענה זו של הנתבעת – נדחית, איפוא. 7.15.2
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
8. אשר לטענה, כי אין על הנתבעת לתקן ליקויים שנתרו לאחר ביצוע תיקונים על ידה, בהתאם להנחיות חברת "אינפרטק", שאת שירותיה וחוות-דעתה הביאו התובעים, יפים דבריו של התובע מסי' 1, כי איננו יודע אם הנתבעת ביצעה את כל שנדרש בהמלצות חב' "אינפרטק":
- "ש. בעמוד הרביעי למסמך נ/1, ישנן מסקנות והמלצות לביצוע. האם מה שכתוב בו בוצע? ת. אני לא איש מקצוע שיכול להחליט אם מדובר בעבודות הללו. עובדה שגם היום, כשיש גשם חזק, יש לנו עדיין חדירה של מים..." (עמ' 7 לפרוט' הישיבה מיום 17/3/2010, ש' 7 – 11).
- 8.1 נושא הרטיבות הוא אחד הנושאים האקוטיים שבאחריות הקבלן והתוספת לחוק המכר (דירות) למשל, קובעת לכך תקופת בדיק של 3 שנים.
- 8.2 בנסיבות אלה – נדחית טענת הנתבעת באשר לאחריותה לעבודות התיקונים שבוצעו בהנחיית חב' "אינפרטק".
- 8.3 באותה מידה ומאותם נימוקים, נדחית גם הטענה, כי הנתבעת איננה אחראית לירידת-הערך שנקבעה בגין נזקי האיטום "בשל ניתוק הקשר הסיבתי בין הליקוי לבניה" – בשל הזמנת והנחיות חב' "אינפרטק".
- 8.3.1 אמנם, הנתבעת ביצעה עבודות תיקונים בהנחייתה של חב' "אינפרטק", אולם אם סברה שיש צורך בתיקון נוסף, כדי להסיר את הליקוי לחלוטין – איש לא מנע זאת מבעדה.
- 8.3.2 התובע מסי' 2 הסביר, כי חדירת המים היום היא "...לא באותה עוצמה, אלא הרבה פחות. היום זה רק בקיר אחד, שלעניות דעתי לא ניתן היה לטפל בו כי הוא נמצא מתחת למבנה" (עמ' 7 לפרוט' מיום 17/3/2010, ש' 11 – 13).
- 8.4 מאותם נימוקים גם נדחית טענת הנתבעת, כי אין לחייבה באחריות לליקויים שנמצאו בחוות-הדעת המשלימה – מן הטעם שביצעה את התיקונים בהנחיית אותה חברת "אינפרטק".
- אשר למערכת הביוב:**
1. בהתאם לאמור במכתבו של המומחה לבי"כ התובעים, מיום 15/6/2008, בעקבות ביקורו הנוסף בבית, נמסר לו ע"י התובעים, כי מערכת-הביוב שלהם עדיין "מחוברת למערכת הביוב של משפחת רובינשטיין, השכנה".
2. המומחה עצמו מציין, כי עפ"י חוות-דעתו בתיק רובינשטיין, נאמר, כי יש לנתק את החיבור בין מערכת-הביוב של שני חלקי המבנה וזאת, לאחר ביצוע חיבור נפרד של ביוב משפחת ברדה לביוב העירוני.
3. המומחה אומד את עלות הפרדת מערכות הביוב בסך של 12,000 ₪ + מע"מ.
4. באם שילמה הנתבעת למשפחת רובינשטיין את עלות הפרדת מערכת הביוב מבית משפחת ברדה, אין עליה לשאת, בפעם נוספת, בעלות ההפרדה במסגרת בית-התובעים וצודקת היא בטענתה, כי על התובעים להתכבד ולפנות אל המשפחה השנייה ולדרוש ממנה ביצוע ההפרדה, או כל נזק שנגרם להם כתוצאה מאי-ביצועה של אותה הפרדה.





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

הזדמנות נאותה לתיקון הליקויים:

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
1. אשר לטענה, כי אין לחייב את הנתבעת לשאת בעלות תיקון הליקויים מאחר והתובעים לא אפשרו לה לבצע את התיקונים – מדובר בטענה כבדת משקל, יותר מקודמותיה.
 2. שאלת מתן "ההזדמנות הנאותה" לתיקון ליקויים, היא מהותית וקריטית.
 3. חובת הקונה ליתן למוכר הזדמנות נאותה לתיקון, מעוגנת בסעיף 4ב' לחוק המכר (דירות). לצידה, פסיקה נרחבת וספרות מלומדים, המסבירות את ההגיון והעקרונות הנורמטיביים העומדים ביסוד הוראת חוק זו.
 4. משמעות מתן "הזדמנות נאותה", כלשון סעיף 4א' לחוק המכר (דירות) היא, כי ההזדמנות תינתן בתום-לב. מתן הזדמנות בתום-לב משמעותה מתן הזדמנות שניתנת למימוש ע"י הצד שכנגד וזאת, בשונה ממתן הזדמנות שנעשית באופן טכני רק כדי לענות על הוראות החוק.
 5. הביטוי "נאותה" – על פי הספרות והפסיקה – בא להדגיש את המחויבות של הקונה ביציקת תוכן ממשי ל"יסוד ההזדמנות". פרשנות זו, הינה בסיסית ועולה בקנה אחד עם חובת תום-הלב המוטלת, ממילא, על צדדים בקיום הוראות החוק כמו גם בקיום הסכמים.
 - 5.1 תום-הלב, כידוע, הוא מושג מופשט הכולל יסוד-סובייקטיבי מובהק וביורורו, מטבע הדברים, יכול להיעשות רק מנקודת מבט חיצונית הסוקרת את מהלכי הצדדים ומבקשת ללמוד על מצבו הנפשי והסובייקטיבי של כל צד.
 - 5.2 ההכרעה בשאלת מתן ההזדמנות הנאותה, תיעשה, איפוא, בהתייחס למהלכי הצדדים, כפי שעלו מן הראיות בתיק.
 6. יחד עם זאת, יש נסיבות השוללות מן המוכר זכות זו.
 - 6.1 בע"א 472/95 + 553/95 זכריה זלוצין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ, פד"י (2) 858, 862 – 864 נקבע, בין היתר, הכללים: "...השאלה אם יש לאפשר למוכר לתקן או לחייבו בפיצוי תיקון, תלויה בעובדות של כל עניין... אמנם, במקרה מתאים יש לתת למוכר אפשרות לתקן את הניתן לתיקון, הן עפ"י המדיניות המשפטית הרצויה ובוודאי כאשר הדבר מתחייב מכוח הדין. אך במה דברים אמורים? כאשר המוכר מודה בליקויים וכאשר נכונותו לתקן היא רצינית... זאת ועוד, הזכות לתקן נתונה למוכר המודה בליקויו ומוכן לתקנו. ספק רב בעיני, אם זכות זו עומדת למוכר המכחיש את עצם הליקויים או מזלזל בהם מראש".
 - 6.2 בע"א 8939/01 חיים אביצור ואח' נ' חפציבה חברה לבניין ועבודות פיתוח בע"מ וערעור שכנגד, פד"י נ"ז (6) 83, 92, נקבע, בין היתר, כי "כאשר ניתנה לקבלן הזדמנות לתקן את הטעון תיקון, והוא ביצע זאת באופן חלקי, תוך סחבת בלתי סבירה או באיכות שאינה נאותה, אין מקום לכפות על רוכש הדירה ליתן לקבלן הזדמנויות חוזרות ונשנות לבצע תיקונים שכבר ניתנה לו הזדמנות לבצעם...".
 7. לא התרשמתי, כי התובעים העניקו לנתבעת "הזדמנות נאותה" לתקן את הליקויים שפורטו בחוות-הדעת מטעמם ולמעשה התברר, כי אף לא טרחו לשלוח אליה מעולם את חוות-הדעת מטעמם לפני הגשת כתב-התביעה.
 8. לא שוכנעתי, כי התובעים העניקו לנתבעת "אינספור הזדמנויות לביצוע התיקונים הנדרשים" כטענתה בסעיף 21 לסיכומיהם.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

- 1 8.1 בין היתר התברר, כי תיקונים שנעשו ע"י הנתבעת, בהנחיותיה של חברת
2 "אינפרטק", הניבו הקלה ניכרת בבעיית הרטיבות – עפ"י דברי התובע מסי' 1
3 בעצמו.
4
- 5 8.2 לא הובאו ראיות לביצוען של עבודות "חוזרות ונשנות", מטעם הנתבעת, לתיקון
6 לקויים שנתגלו בבית ולתוצאות אותן עבודות ומעבר למכתב ב"כ הנתבעת מיום
7 31/1/2005 – שהוא כנראה מכתב-תשובה למכתב המפרט ליקויים – המביע נכונות
8 ומוכנות לבצע "תיקון הליקויים הנטענים" הנובעים מעבודת הנתבעת, בכפוף
9 להסדרת יתרת חוב נטענת של התובעים לנתבעת – לא צורפה התכתבות ענפה, לא
10 הוגשו דו"חות ביצוע או פרוטוקולי ביצוע וההתרשמות היא, כי יש קשר בין הגשת
11 תביעה זו לבין דרישת הנתבעת לתשלום חוב נטען של התובעים כלפיה.
12
- 13 8.2.1 מכל מקום, בכך עסקו המכתבים היחידים שצורפו כמוצגים.
14
- 15 9. עצם העובדה, כי התובעים לא העבירו לנתבעת מעולם את חוות-דעת המומחה מטעמם
16 מוכיחה, כי לא התכוונו באמת לאפשר לה לנסות ולתקן את הליקויים שנמצאו.
17
- 18 10. עם הגשת חוות-דעת המומחה מטעם בית-המשפט, הודיע ב"כ התובעים, בישיבה מיום
19 5/11/08, עוד בטרם שמע את דברי ב"כ הנתבעת, כי הם מתנגדים בתוקף לאפשר לנתבעת
20 לתקן את הליקויים – בין היתר, לאור ההזדמנות שניתנה בעבר לקבלן, ובין היתר גם על
21 ידו.
22
- 23 11. אין ספק, כי גם עמדתה המתלהמת של הנתבעת תרמה להקשחת עמדת התובעים, בכך
24 שכינתה את התנהלות התובעים כ"גישה סחטנית... בה נוקטים רוכשי דירות כנגד חברות
25 קבלניות" (סעיף 2 לכתב ההגנה) וסיווגה את התביעה כ"תעשייה שלמה של ייצור והגשת
26 תביעות מנופחות שמטרתן הוצאת כספים שלא כדין מחברות בנייה" (שם, בהמשך).
27
- 28 12. יחד עם זאת, עיקר טענותיה של הנתבעת התבססו על מהות ההתקשרות בין הצדדים, תוך
29 שהיא מאמינה – לטעמי באמת ובתמים – כי ניסוח ההסכם בינה לבין התובעים מוציא
30 אותה ממסגרת דיני מכר דירות ומכניס אותה למסגרת חוק חוזה קבלנות.
31
- 32 12.1 לא הייתה הכחשה גורפת, רצינית, או התכחשות לקיומם של הליקויים בבית.
33
- 34 13. בנסיבות אלה, ראוי היה לאפשר לנתבעת, לתקן את הליקויים, אולי בפיקוחו של המומחה –
35 וזה היה גם בזמנו אופי המיתווה שהציע בית-המשפט לצדדים.
36
- 37 14. משלא נעשה הדבר ומאחר ואימצתי את חוות-דעתו של המומחה, במלואן, זכאים התובעים
38 לפיצוי בגין ירידת הערך ועלות תיקון כל הליקויים המפורטים בהן, לרבות אלו הכרוכים
39 בתכנון – אולם בשיעור עלות התיקונים לקבלן, אם כי, בתוספת פיקוח הנדסי.
40
- 41 **דיוור חלופי**
42
- 43 1. אשר לדיוור החלופי, הבהיר, כאמור המומחה, כי משך ביצוע העבודות הוא 12 ימי עבודה
44 בהם לא ניתן יהיה להתגורר בה.
45
- 46 2. צודקים התובעים בציינם, כי 12 ימי עבודה מתפרסים על כ- 3 שבועות.
47
- 48 2.1 לא הובאו ראיות ביחס לגובה דמה"ש בגן-יבנה, אולם הסכום הנתבע, 10,000 ₪
49 נראה גבוה ביחס ל- 3 שבועות שכירות, גם בהתחשב בקושי להשיג דיוור חלופי לזמן
50 קצר.
51
- 52 2.2 הנני מעריך את הסכום הנחוץ לדיוור חלופי, איפוא, בסך של 5,000 ₪.
53



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

עגמת נפש

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
1. אשר לעגמת הנפש הנתבעת, אין קנה מידה אחיד לפסיקת פיצויים בגין ראש נזק זה.
 2. סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות) קובע, כי "גרמה הפרת החוזה נזק שאינו נזק ממון, רשאי בית-המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות העניין".
 3. בע"א 611/89 דרוקר זכריה חב' קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ' ויקטור נחמיאס ואח', פד"י מ"ו (2) 60, 65, נקבע, בין היתר, כי: "...חברה קבלנית צריכה לצפות כי מסירת דירה לקויה ודולפת ואי תיקון הליקויים במשך תקופה ארוכה, יסבו לרוכשים סבל ועגמת-נפש".
 4. בע"א 348/79 חנה גולדמן נ' יצחק מיכאלי ו- 2 אחרים, פד"י ל"ה (4) 31, נקבע, בין היתר, כי "אופיו הלא ממוני של הנזק מקשה על מתן הערכה ממונית בדבר סכומי הכסף שיהיה בהם כדי לפצות את הנפגע... בפסיקת הפיצויים על בית המשפט לשוות לנגד עיניו את העיקרון, כי מטרת הפיצוי היא החזרת המצב לקדמותו, ואין מטרתו הענשת המפר...".
 5. יחד עם זאת נקבע בפסיקת כב' בית-המשפט העליון, כי אין יחס ישר בין הסכום שנדרש לתיקון, לבין הסבל ועגמת-הנפש שרוכש דירה עלול לסבול עקב ליקויים בדירה והדוגמא הטובה ביותר, היא נושא הרטיבות.
 6. בספרו של המלומד אביחי נ. ורדי "דיני מכר-דירות – ליקויי בניה והבטחת זכויות הרוכשים", תשס"א – 2001, בעמ' 421, מונה המלומד את השיקולים הצריכים להנחות את בית-המשפט בבואו לפסוק בסוגיית עגמת-הנפש.
 - 6.1 סוגי הליקוי – ככל שהליקוי חמור יותר ומקשה על חיי היומיום – יש לפסוק סכום גבוה יותר, כגון ליקויי רטיבות;
 - 6.2 עגמת הנפש הכרוכה בתיקון הליקוי – ככל שזו גבוהה יותר, יש לפסוק פיצוי גבוה יותר;
 - 6.2.1 התייחסות הקבלן וניסיונותיו לתיקון הליקוי.
 - 6.2.2 גובהו הכללי של הפיצוי, בגין מלוא הליקויים, כמשקף את מצב הדירה בכללותה.
 7. בענייננו, אין ספק שנושא הרטיבות הטריד מאוד את התובעים והסב להם סבל רב.
 8. גם תיקון הליקוי – עד עתה באופן חלקי – לא היה פשוט ועבודות להסרתו לגמרי תעקנה על המשפחה, שתאלץ, בין היתר, לעזוב את הבית לכ- 3 שבועות, על כל הכרוך בכך.
 9. גם התייחסותו של הקבלן לא סייעה להקל על עגמת-הנפש שנגרמה לתובעים.
 10. יחד עם זאת, עלות התיקונים, בשיעור של כ- 15% מעלויות הבנייה, היא מתונה יחסי
 11. בנוסף, ההתרשמות, כי התובעים לא סייעו באופן נמרץ לתיקון הבעיה ולא נתנו הזדמנות נאותה לקבלן לתקן את הליקויים ולצמצם את תקופת הסבל – מפחיתה, אף היא, מן הפיצוי לו הם זכאים בגין ראש נזק זה.
 12. הנני קובע איפוא, כי הפיצוי בגין עגמת-הנפש של התובעים יעמוד על 10,000 ₪.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 562-06 ברדה ואח' נ' ש.ח.א. בנייה וייזום בע"מ

הוצאות

1
2
3 אשר להוצאות, אין ספק, שבעקרון הייתה התביעה מוצדקת והתובעים זכאים להחזר
4 הוצאותיהם, לרבות בגין שכ"ט עו"ד.

5
6 יחד עם זאת, חייבת זו להיות השתתפות חלקית, לנוכח היחס בין גובה התביעה המקורית
7 וסכום חוות-דעת המומחה מטעם התובעים, לבין סכום הליקויים שנמצאו בבית ע"י
8 המומחה, בסופו של יום.
9

סוף דבר

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
1. לאור כל האמור לעיל, הנני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את הסך של 94,188 ₪,
בהתאם לפירוט כדלהלן:

1.1	עלות תיקון הליקויים עפ"י שתי חוות-הדעת –	₪ 65,888
	(עלות לקבלן כולל מע"מ)	
1.2	ירידת ערך –	₪ 7,500
1.3	פיקוח הנדסי –	₪ 5,800
1.4	דיוור חלופי –	₪ 5,000
1.5	עגמת נפש –	₪ 10,000
	סה"כ –	₪ 94,188

2. לסכום זה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית חוקית ממועד חוות-הדעת המשלימה, 15/6/08, ועד ליום התשלום בפועל.

3. בנוסף, תישא הנתבעת במחצית הוצאות המשפט שנגרמה לתובעים, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית חוקית ממועדי הוצאתן ועד ליום התשלום בפועל וכן, בהשתתפות בשכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין ובצירוף הפרשי הצמדה מהיום ועד ליום התשלום בפועל.

4. זכות ערעור – בתוך 45 יום.

ניתן היום, י' בשבט תשע"א, 15 ינואר 2011, בהעדר הצדדים.

חיים חדש, סגן נשיא