



בית משפט השלום באשקלון

תא"מ 10-12-37512 זהר נ' אפרידור החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כב' השופט עידו כפכפי

תובע



נגד

אפרידור החברה לשכון ופיתוח ישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד עופר שדה

נתבעת

פסק דין

- 1
- 2 1. מהו שיעור הפיצוי לו זכאי התובע בגין ליקויי בנייה בדירה שרכש מהנתבעת? האם עומדת
- 3 לנתבעת הזכות לתקן את הליקויים תחת פיצוי כספי לתובע?
- 4
- 5 רקע וטענות הצדדים
- 6 2. התובע רכש מהנתבעת ביום 22.01.2007 דירה מספר 20 בבית שבנתה ברחוב ירושלים 137
- 7 באשקלון. הדירה נמסרה לתובע ביום 30.01.2007. ביום 25.09.2008 פנה התובע לנתבעת
- 8 בכתב (מ/1) וטען כי התיקונים שבוצעו אינם מספקים וציין כי במידה ולא יתוקן כל הדרוש,
- 9 ייאלץ לבצע את התיקון בעצמו ולתבוע את ההוצאות.
- 10
- 11 ביום 11.05.2010 נערכה חוות דעת מטעם התובע אשר נמסרה לנתבעת וציינה קיומם של
- 12 ליקויים בעלות כוללת של 37,178 ₪. בתגובה בדקה הנתבעת את הדירה באמצעות מהנדס
- 13 החברה, אולג חבויניצקי, ובדו"ח מטעמו מיום 14.06.2011, מצא כי ישנם ליקויים בשווי
- 14 כולל של 5,550 ₪ בלבד.
- 15
- 16 התובע הגיש תביעתו לפיצוי בגין ליקויי הבנייה על סמך חוות הדעת מטעמו ובנוסף דרש
- 17 פיצוי בגין דיור חלוף בעת התיקונים ופיצוי בגין עוגמת הנפש. כמומחה מטעם בית המשפט
- 18 מונה המהנדס רפאל גיל. בחוות דעתו מיום 19.09.2012 מצא המומחה כי בדירה ליקויים
- 19 בעלות של 14,000 ₪ לפני מע"מ. עוד קבע המומחה, כי עלות ביצוע התיקונים לתובעים
- 20 באמצעות קבלן מזדמן גבוהה ב- 30% מהערכה הנ"ל.
- 21
- 22 בהחלטתי מיום 15.05.2014 נקבע כי תבוצע בדיקת חוזק הידבקות של האריחים בדירת
- 23 התובע. בהתאם להנחיות המומחה מטעם בית המשפט, בוצעה בדיקה, לאחר שהמומחה



בית משפט השלום באשקלון

תא"מ 10-12-37512 זהר נ' אפריזר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ביקש לא להסתמך על בדיקה שהזמין התובע מיוזמתו ובוצעה ביום 29.4.14 על ידי מכון
2 התקנים.
3
- 4 בחוות דעתו המשלימה של המומחה מיום 06.10.2014 קבע, על בסיס בדיקת מכון התקנים
5 אשר בוצעה ביום 10.06.2014, כי האריחים בדירה אינם מודבקים כנדרש ועל כן יש לפרק
6 את כל האריחים בסלון, במטבח ובמסדרון ולהחליף אותם בעלות של 16,501 ₪. המומחה
7 ציין כי קביעה זו מבטלת את קביעתו לפיצוי בסך 2,500 ₪ שנקבע בחוות דעתו בגין החלפת
8 אריחים מסוימים.
9
- 10 בהבהרה נוספת לבקשת בית המשפט, שניתנה ביום 1.1.15, ציין המומחה, מה שעולה
11 מנסיבות העניין, כי הערכה זו נערכה כמפורט בחוות דעתו הראשית, לפי עלות לנתבעת וללא
12 מע"מ. לאור המלצתו להחלפת ריצוף העריך כי ראוי לאשר דיור חלוף למשך 10 ימי עבודה.
13
- 14 לטענת התובע יש לאמץ במלואה את חוות דעת המומחה לרבות חוות דעתו המשלימה .3
15 ולהוסיף לסכומים שקבע מע"מ וכן 30% נוספים בגין עלות ביצוע תיקונים על ידו. עוד סבור
16 הוא כי הנתבעת איבדה את זכותה לביצוע תיקונים שעה שתיקונים שביצעה לא טיפלו
17 בבעיות, ולכן בדין סרב לאפשר לה לבצע תיקונים חלקיים על בסיס הערכת המומחה
18 מטעמה. בנוסף, עותר התובע לפצותו בגין דיור חלוף ועוגמת נפש.
19
- 20 מנגד, טוענת הנתבעת כי התובע לא איפשר לה לבצע תיקונים ולכן לכל היותר יש לזכותו
21 היום בסעד של ביצוע תיקונים בעין בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט
22 ובפיקוחו. לשיטתה, אין להוסיף מע"מ או 30% לאומדן התיקונים בחוות הדעת לרבות
23 בחוות הדעת המשלימה. לחילופין, מבקשת לפסוק לתובע פיצוי חלקי בהתאם לעלות
24 התיקון לקבלן.
25
- 26 מעבר לטענות בדבר זכות הנתבעת לתיקונים, העלתה טענה כי חלק מראשי הנזק בגינם
27 אותרו ליקויים, אינם ברי פיצוי מאחר והתביעה הוגשה טרם חלפה תקופת הבדק ולכן אין
28 להעניק פיצוי בגין נזקי רטיבות, ניקוז ואיטום. מעבר לטענות אלו, טענה כי אין לתובעים
29 זכות לפיצוי כספי בגין עוגמת נפש או דיור חלופי, וזאת תוך הפנייה לסעיף 8.8 להסכם
30 המכר השולל את הזכות לסעד כלשהו, למעט ביצוע תיקונים בעין.
31
- 32 דיון והכרעה
33 היקף הנזקים ושיעור הפיצוי – בחינת הזכות לבצע תיקונים
- 34 מעדות התובע עלה כי איפשר הוא לנתבעת לבצע את תיקוני שנת הבדק. ההתנהלות עולה .4
35 בבירור מהמכתב שהוגש במהלך הדיון (נ/1), בו ציין התובע כי מכתבו מיום 25.09.2008



בית משפט השלום באשקלון

תא"מ 37512-12-10 זהר נ' אפריזר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 נערך לאחר בקשות רבות בכתב ובעל פה, כי יבוצעו תיקוני שנת בדק. עוד מלין במכתב כי
 2 נשלחו לביתו שני עובדים לא מקצועיים, אשר לא טיפלו כנדרש בנוילות ואף לא טיפלו
 3 כנדרש בריצוף.
 4
 5 מהעדויות עלה, כי אכן סירב התובע בשלב מאוחר לאפשר לנתבעת לבצע תיקונים בהתאם
 6 לבדיקת המומחה מטעמה, אולם הדבר נעשה מהטעם שהנתבעת הציעה לתקן רק את
 7 הליקויים שפורטו במכתב המומחה מטעמה.
 8
 9 מר אלעזרא העיד כי לא פנה לתובע לאחר סירובו, אלא הבין מעובדיו כי התובע עומד על
 10 סירובו לביצוע התיקונים החלקיים בהם הודתה הנתבעת. לטענתו, קיים חשש כי התובע
 11 ביים את הנוק לריצוף, וכל מטרתו היא להתעשר על חשבון התובעת מאחר ו"התאהב"
 12 בדו"ח המומחה מטעמו.
 13
 14 מעבר לעדות זו העיד מנהל העבודה, מר יהודה מלכה, אשר אישר כי לאחר מסירת הדירה
 15 הגיע מספר פעמים לדירת התובע לביצוע עבודות שונות. עוד ציין כי התובע איפשר בדיקה
 16 מטעם הנתבעת, אולם לאחר שהנתבעת הסכימה לתקן רק את החלקים שפורטו בדו"ח
 17 מטעמה, סירב לכך התובע.
 18 עדות דומה נשמעה מפי חני ונונו, אחראית על שירות הלקוחות אצל הנתבעת. העדה אישרה
 19 כי הנתבעת ביצעה מספר תיקונים בדירת התובע, למרות שציינה כי היו פעמים בהם נדרשה
 20 לתאם בשנית ביקור מאחר והתובע לא נכח בבית. עוד אישרה, כי לאחר עריכת הדו"ח
 21 מטעם הנתבעת, סירב התובע לאפשר תיקונים נוספים.
 22
 23 הצדדים וויתרו על הגשת חוות דעת מטעמם והנתבעת לא העלתה כל טענה כנגד ממצאי .5
 24 המומחה מטעם בית המשפט. לא הועלו טענות ביחס לעילות התביעה ואחריותה לאי
 25 ההתאמה ואיכות הבנייה. לא נסתרו ממצאי המומחה מטעם בית המשפט שלא נחקר
 26 ולפיכך, אין משקל להערכתו של מר אלעזרא כי אין בסיס לקביעת המומחה בדבר הנוק
 27 לריצוף והצורך בהחלפת הריצוף עקב הדבקה לקויה.
 28
 29 ככלל, אחראית התובעת כמוכר לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן: חוק המכר
 30 דירות), לתיקון כל פגם ואי התאמה הנופלת בממכר. הזכות לתיקון אינה זכות מוחלטת,
 31 אלא בית המשפט נדרש לפי נסיבות המקרה לבחון האם לאפשר למוכר לתקן בעצמו את
 32 הליקויים שנתגלו בדירה, או שמא יש לחייבו בפיצויים. (ראה: ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון
 33 ופתוח לישראל בע"מ, 28.2.05).
 34
 35 מהתשתית העובדתית עולה, כי הנתבעת ביצעה מספר פעמים תיקונים בבית התובע.



בית משפט השלום באשקלון

תא"מ 37512-12-10 זהר נ' אפריזר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 התובע ביקש ביצוע תיקונים בתום שנת הבדק, ואף שלח מכתב בו התלונן על איכות ביצוע
2 התיקונים. רק לאחר קבלת חוות דעת של מהנדס מטעם התובע שלחה הנתבעת מהנדס
3 מטעמה לבחון את הדירה. מהנדס הנתבעת פירט מספר ליקויים זניחים בריצוף בחיפוי
4 קרמי ובטיח הפנים, וכן אישר תיקונים נקודתיים בעבודות האלומיניום ותיקון רטיבות
5 בעלות של 2,000 ₪. סך הנזקים אשר פורטו על ידי הנתבעת עמדו על סך של 5,500 ₪ וגם
6 זאת ביום 14.06.2011, כארבע וחצי שנים לאחר מסירת הדירה.
7
- 8 לא מצאתי כי סירובו של התובע לאפשר תיקונים חלקיים כאמור מהווה התנהגות בחוסר
9 תום לב השוללת את זכותו של התובע לקבלת פיצוי כספי. בבחינה לאחר מעשה, עם קבלת
10 חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט, לרבות חוות הדעת המשלימה, עולה כי הערכת
11 המומחה מטעם התובע לא הייתה מופרזת יתר על המידה. עולה כי הנתבעת ביצעה מספר
12 תיקונים נקודתיים בדירה, סירבה בפועל לבחון את מלוא הליקויים להם טען התובע
13 והסכימה לבצע תיקונים נקודתיים וחלקיים בלבד. שעה שסירב התובע להצעה זו, לא ניתן
14 לקבוע כי התנהג בחוסר תום לב.
15
- 16 ככלל, אין מקום במסגרת תביעה לפיצוי בגין ליקויי בנייה לתת סעד ביניים על צו עשה
17 לטובת נתבע לפיו זכאי הוא לבצע תיקונים בפועל, קל וחומר שאין לעשות כן לאחר ניהול
18 הוכחות. התביעה הינה תביעה כספית ולא התבקש בה סעד של ביצוע התיקונים. הפסיקה
19 הכירה באפשרות להפחית מסכום הפיצוי במידה והתובע לא נתן הזדמנות נאותה לתקן.
20 (השווה החלטה בת"א (שלום י-ם) 13877/08 גרינולד שרה נ' הרב יששכר, 14.12.09, כן
21 ראה ע"א 7799/01 ברזילי נ' שרביב בע"מ, פ"ד נו (5) 725, ע"א 656/99 בר שירה נ'
22 מעונות ובניין בע"מ, פ"ד נו (5) 1, ת"א (מחוזי מרכז) 2270-08-07 דיבה נ' פלסים חברה
23 לפיתוח ובניה בע"מ, 11.5.10).
- 24
- 25 סעד כאמור יינתן במקרים מתאימים בהם ישנם ליקויים מהותיים אשר לתובע אינטרס כי
26 יתוקנו, על פני פיצוי כספי, והנתבע מודה בחובתו ומוכן לתקן ולשאת בעלות הפיקוח וחוות
27 הדעת המשלימה.
28
- 29 עמדה על השיקולים הרלוונטים כבי' השופטת מ' נאור בפסקה 17 לפסק דינה בע"א 656/99
30 הנ"ל:
- 31 "הנה-כי-כן, השאלה מתי זכאי הקבלן לתקן בעצמו את הליקויים (או ליתר
32 דיוק, מתי זכאי הוא לשלם רק את העלות שהיה עולה לו התיקון), איננה
33 שאלה שיש לה תשובה חד-משמעית. הכול תלוי בנסיבות המקרה. כך למשל
34 נפסק שכאשר בעל דירה מסרב לאפשר לקבלן לתקן, הפיצוי יחושב על-פי



בית משפט השלום באשקלון

תא"מ 37512-12-10 זהר נ' אפריזר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

תיק חיצוני:

1 עלות התיקון לקבלן (ע"א 7799/01 ברזילי נ' שרביב בע"מ [3]. המלומד איל
2 זמיר עמד לאחרונה בהרחבה על סוגיית תיקון אי-ההתאמה במכר זירות
3 ובסוגיית הנטל לאפשר למוכר לתקן את אי-ההתאמה בספרו "חוק המכר
4 (זירות), תשל"ג-1973" פירוש לחוקי החוזים [4], בעמ' 579 ואילך. ככלל, כך
5 מציין המחבר, הקונה אינו חייב לאפשר למוכר לתקן את אי-ההתאמה, ולמוכר
6 אין זכות לתקנה. על-פי רוב, בידי הקבלן יכולת לתקן את אי-ההתאמה בעלות
7 נמוכה יותר מאשר קבלן שהוזמן במיוחד לביצוע התיקון, משום שהוא מכיר
8 את המלאכה שביצע, ובידו להזיל את התיקון על-ידי ביצוע מרוכז של
9 תיקונים בדירות אחדות באותו אתר. תיקון עצמי בידי המוכר חוסך לו לשאת
10 במרכיב הרווח של קבלן אחר שיבצע את התיקון. על-פי רוב, תיקון הפגמים
11 בידי חברת הבנייה הוא גם פתרון עדיף לקונה, על-כן נקבע הנטל לאפשר
12 למוכר לתקן את אי-ההתאמה בטרם יזכה את הקונה בתרופות אחרות, ואולם
13 על-אף השיקולים שבגללם תיקון אי-ההתאמה בידי מוכר הדירה הוא בדרך-
14 כלל הפתרון ההוגן והיעיל לאי-ההתאמה, ישנם מקרים שבהם פתרון זה איננו
15 בא בחשבון, או שאין בו כדי לענות במידה מספקת על צורכי הקונה. המחבר
16 עומד על פסקי-דין שונים בסוגיה אם ועד מתי על הקונה לשוב ולתת לקבלן
17 הזדמנויות נוספות לתיקון אי-התאמה, לאחר שניתנה לקבלן הזדמנות נאותה
18 לתקן את אי-ההתאמה, והוא לא ניצל אותה, או שניסה לתקן, והדבר לא עלה
19 בידו. לדעת המחבר, אם לפני הגשת התביעה נתן הקונה למוכר הזדמנות
20 נאותה לתיקון אי-ההתאמה, אין לדרוש ממנו מתן הזדמנות נוספת במסגרת
21 ההליך השיפוטי. דברים אלה מקובלים עליי.

22
23 7. במקרה הנדון הנתבעת ביצעה מספר תיקונים במהלך שנת הבדק ולאחר שהוצגה לה חוות
24 דעת ערכה חוות דעת נגדית רק לאחר הגשת התביעה, אשר גם בה הכחישה את מרבית
25 הליקויים. כאשר ניתנה אפשרות לתקן והקבלן מתקן באופן חלקי או פגום ואין עוד יחסי
26 אמון בין הצדדים, אין לכופף ביצוע תיקונים. לפיכך, מצאתי כי הנתבעת איבדה את זכותה
27 לביצוע תיקונים בפועל. לא מצאתי יסוד לדרישה, לאחר ניהול הוכחות, לאפשר עתה
28 לנתבעת לבצע תיקונים, תוך מינוי מומחה בית המשפט לפקח על ביצועם. התנהלות כאמור
29 הופכת בפועל את בית המשפט למפקח עליון על ביצוע התיקונים ומהווה פתח להתמשכות
30 ההליכים וסירבולם שלא לצורך. ממכלול הנסיבות האמור לא מצאתי מקום אף להפחית
31 מסכום הפיצוי לתובע לעלות התיקון לנתבעת.

32
33
34



בית משפט השלום באשקלון

תא"מ 37512-12-10 זהר נ' אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

תיק חיצוני:

1

2 לפיכך זכאי התובע לפיצוי בסכומים המצטברים בהם נקב המומחה מטעם בית המשפט:
3 כמפורט בחוות הדעת הראשית - 11,500 ₪ (14,000 ₪ פחות 2,500 ₪ כאמור בחוות הדעת
4 המשלימה), בצירוף 30% ומע"מ - 17,641 ₪ (נכון ליום 1.10.12, מועד עריכת חוות הדעת).
5 כמפורט בחוות הדעת המשלימה - 16,501 ₪, בצירוף 30% ומע"מ - 25,313 ₪.

6

7 סך הליקויים ברי הפיצוי עומדים על סך של 42,954 ₪ וישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום
8 1.10.12.

9

10

יתר טענות הנתבעת

11 8. לא מצאתי יסוד גם לטענות בנוגע לאי מסירת הודעה על אי ההתאמה. התובע התלונן על
12 עניינים מסוימים במהלך שנת הבדק אשר לא טופלו. בהמשך הציג לנתבעת חוות דעת ומגד
13 בדקה הנתבעת את הדירה מטעמה. נסיבות המקרה אינן מצדיקות לשלול מהתובע את
14 זכותו להסתמך על אי ההתאמות שנמצאו על ידי המומחה מטעם בית המשפט. הנתבעת
15 נמנעה מלפרט את היקף התיקונים שביצעה בדירת התובע ופירוט התלונות שהעביר לה.
16 לפיכך לא פורטה כנדרש הטענה לאי מסירת הודעה מספקת לפי סעיף 4 לחוק המכר
17 דירות. גם אם מבחינה חוזית לא עמד התובע במתן הודעה בזמן עדיין עומדות לו עילות
18 נזיקיות בגין בנייה רשלנית.

19

20 בנוסף, לא מצאתי יסוד לטענה כי חלק מהליקויים מהווים "תביעה מוקדמת" מאחר
21 והתביעה הוגשה בטרם חלף תקופת הבדק בת ארבע שנים לפי התוספת לחוק המכר דירות,
22 ביחס לנזקי רטיבות ואיטום. אין יסוד להישענות התובעים על ע"א 5602/03 הנ"ל שכן שם
23 הוגשה תביעה בטרם חלף שנת הבדק, ולכן בית המשפט לא ראה בעין יפה הגשת תביעה
24 מוקדמת בטרם חלפה שנה וסבר כי יש להפחית בגין מחדל זה שליש משיעור הפיצויים אשר
25 נמצאו. במקרה הנדון, התביעה הוגשה כמעט כארבע שנים לאחר המסירה, ולאחר שניתנו
26 לנתבעת הזדמנויות לבצע תיקונים בדירה. לו היה התובע ממתין בהגשת תביעתו רק לאחר
27 ארבע שנים, סביר כי הנתבעת היתה מעלה טענת התיישנות.

28

29 9. לא מצאתי מקום לשלול מהתובע, על בסיס סעיף 8.8 להסכם, את הזכות לדרוש פיצוי כספי
30 בגין עוגמת נפש ודיור חלוף. ניסוח הסעיף עולה לכדי התעלמות בוטה ומודעת לחובות
31 המוכר, אשר מהווה שימוש חסר תום לב בכח שבידי המוכר לנשח את ההסכם. מדובר
32 בסעיף גורף ופסול המנוגד לאיסור בסעיף 6(4) לחוק החוזים האחידים ומהווה בפועל
33 התנאה על חוק המכר דירות בניגוד לאמור בו, ולכן מדובר בסעיף פסול שאין לתת לו תוקף.
34 (לעניין זה מקובלת עלי העמדה בת"א (שלום חי) 16262-06-12 פדנקו נ' אפרידר החברה
35 לשכון ולפתוח ישראל בע"מ, 29.5.14, שם נדחתה טענה זהה של הנתבעת המבוססת על



בית משפט השלום באשקלון

תא"מ 10-12-37512 זהר נ' אפריזר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

תיק חיצוני:

1 אותו סעיף). מצער שהנתבעת המודעת כי אין בידה ולו מקרה אחד בו ניתן תוקף לתנייה זו
2 משאירה אותה בחוזים שעורכת עם דיירים ומעלה טענות על בסיסה בהליכים משפטיים.
3
4 פיצויים בגין עגמת נפש ודיור חלוף
5 10. הפיצוי בגין נזק לא ממוני, עגמת נפש, נאמד לפי טיב הנכס בו נפלו הליקויים, טיב
6 הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה, התנהגות הצדדים לפני
7 ובמהלך ההליך המשפטי, עלות התיקונים לרבות הצורך בפינוי מהדירה לצורך ביצועם.
8 (השווה ע"א 5602/03 הנ"ל, פסקה 16). אמנם, לא מדובר בליקויי רטיבות חמורים
9 המצדיקים בדרך כלל פיצוי משמעותי יותר בגין עוגמת נפש, אולם עדיין נגרמה לתובע
10 טרחה רבה בתיאום מועדים לתיקונים חוזרים ונשנים שלא פתרו את הבעיה ואף נקבע כי
11 זכאי להחלפת הריצוף בחלק ניכר מדירתו. בשקלול האמור לעיל אל מול טיב הליקויים,
12 מצאתי כי התובע זכאי לפיצוי בסך של 5,000 ₪ בגין עגמת נפש.
13
14 נוכח הצורך לעזוא את הדירה בעת תיקון הריצוף מצאתי מקום לאשר פיצוי בסך 5,000 ₪
15 בגין גיור חלוף.
16

סוף דבר

17 11. אשר על כן אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובע סך של 42,954 בצירוף הפרשי הצמדה
18 וריבית כדין מיום 1.10.12. בנוסף תשא בפיצוי התובע בסך של 10,000 ₪ נכון למועד פסק
19 הדין.
20
21 הנתבעת תשא בהוצאות התובע (לרבות חוות דעת המומחה מטעמו, עלות בדיקות מכון
22 התקנים והמומחה מטעם בית המשפט, אגרות משפט). הוצאות אלו נושאות הפרשי הצמדה
23 וריבית ממועד כל הוצאה. בנוסף תשא הנתבעת בשכר טרחת עו"ד בסך 7,500 ₪.
24
25
26
27
28

29 ניתן היום, י"ג טבת תשע"ה, 04 ינואר 2015, בהעדר הצדדים.
30

עידו כפכפי, שופט

31
32
33



בית משפט השלום באשקלון

תא"מ 37512-12-10 זהר נ' אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

תיק חיצוני:

1