



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 60884-12-12 שמאי ואח' נ' גליל א.ג. יזמות נכסים והשקעות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

25 ינואר 2016

לפני כבוד השופט יהושע רטנר

התובעים



נגד

הנתבעים

1. גליל א.ג. יזמות נכסים והשקעות בע"מ
2. גדעון בן שלמה ת.ז. 057170912 – עיכוב הליכים
ע"י ב"כ עוה"ד ג'ואד סקס

פסק דין

- 1
- 2 1. בפני בית המשפט תביעה כספית על סך 241,300 ₪, בגין ליקויי בניה ואיחור
- 3 במסירה, ביחס לדירה שהתובעים רכשו מהנתבעת 1 (להלן: "הנתבעת"), על פי
- 4 הסכם מכר מיום 23.2.09. הדירה מצויה במקרקעין הידועים חלקה 25 בגוש
- 5 18165, ברחוב העליה 34 בנהריה, בת 4 חדרים, ממ"ד, גינה, מחסן וחניה (להלן:
- 6 "הדירה").
- 7
- 8 **טענות התובעים**
- 9 2. הדירה נמסרה להם עם ליקויי בניה רבים. למרות דרישתם הנתבעת לא תקנה
- 10 את הליקויים. לפיכך הם תובעים את עלות תיקון הליקויים, בהתאם לחו"ד
- 11 שצורפה לכתב התביעה, בסך 188,300 ₪.
- 12
- 13 3. בהתאם להסכם המכר הם זכאים לפיצוי של 2,000 ₪ עבור כל חודש איחור.
- 14 מאחר והדירה נמסרה להם באיחור של 14 חודשים, הם תובעים 28,000 ₪.
- 15
- 16 4. יש לפצותם על נזק שאיננו ממוני בסך 25,000 ₪, עקב עגמת הנפש והטרדה
- 17 שנגרמה להם, כתוצאה מהליקויים ומהאיחור במסירה.
- 18
- 19 5. התביעה הוגשה גם נגד הנתבע 2 (להלן: "הנתבע"), בהיותו בעל מניות חלקי של
- 20 הנתבעת, ובהיותו מנהל הנתבעת אשר ניהל בפועל את הפרוייקט נשוא התביעה.
- 21 לטענת התובעת גם הנתבע אחראי לפצותם על נזקיהם.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 60884-12-12 שמאי ואח' נ' גליל א.ג. יזמות נכסים והשקעות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

25 ינואר 2016

1

2

טענות הנתבעים

3

4 .6. הנתבעת מכחישה את התביעה. לטענתה הדירה נמסרה לתובעים ללא ליקויים
5 משמעותיים וככל שהיו, הם תוקנו על ידה. כן טענה הנתבעת שלא מגיע לתובעים
6 פיצוי בגין איחור במסירה, שכן הוא נובע משינויים ותוספות שהם ביקשו.

7

8 .7. התובעים לא שילמו את מלוא תמורת הדירה, ונותרו חייבים על חשבון מחירה
9 65,000 ₪ (מתוך מחיר כולל של 1,100,000 ₪). לפני משורת הדין הנתבעת
10 מסרה לתובעים את הדירה, למרות אי תשלום מלוא התמורה, כאשר הוסכם
11 שהתחשבות סופית תערך בשלב מאוחר יותר. לטענת הנתבעת גם מסיבה זו לא
12 מגיע לתובעים פיצוי בגין איחור במסירה, שכן בהעדר תשלום מלוא תמורת
13 הדירה הם לא היו זכאים לקבל את הדירה לידיהם.

14

15

דין

16 .9. מאחר והנתבע מצוי בהליכי פשיטת רגל, התביעה נגדו עוכבה. פסק דין זה
17 מתייחס אך ורק ליחסים שבין התובעים לנתבעת.

18

19 .10. שוכנעתי שהתובעים פנו לנתבעת בדרישה לתיקון ליקויים בדירה והם לא תוקנו.
20 הנתבעת איבדה את זכותה לתקן את הליקויים, ולתובעים עומדת הזכות לקבל
21 פיצוי כספי בגינם.

22

23 .11. בית המשפט מינה מטעמו מומחה שהינו מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מר
24 מיכאל קרבצ'יק, אשר נתן חוו"ד מיום 14.2.18 (מ/1), וענה לשאלות הבהרה של
25 הנתבעת במכתב מיום 14.1.15 (מ/2) (להלן: "המומחה"). המומחה חיווה דעתו
26 שעלות תיקון הליקויים שנמצאו בדירה עומדת על 72,062 ₪ (כולל מע"מ). כן
27 חיווה דעתו, שבזמן ביצוע תיקונים אין צורך בפינוי הדירה, וכי אם התובעים



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 60884-12-12 שמאי ואח' נ' גליל א.ג. יזמות נכסים והשקעות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

25 ינואר 2016

- 1 יבצעו את התיקונים באמצעות קבלנים שיילקחו על ידם, העלות יכולה להיות
2 גבוהה יותר עד 20%.
- 3 12. המומחה נחקר על חוות דעתו בבית המשפט. המומחה נתן תשובות מפורטות
4 ומלאות לכל השאלות שנשאל, ונתן הסברים לנושאים עליהם חיווה דעתו.
5 בחקירה זו המומחה הסכים שניתן להפחית את עלות תיקון ליקויי הריצוף ב-
6 2,000 ₪, וכן את עלות תיקון ליקויי השיפוע בריצוף בגינה ב-5,000 ₪, סה"כ
7 הפחתה של 7,000 ₪.
- 8
- 9 13. אני מקבל את חווי"ד המומחה במלואה, עם ההפחתה כפי שעולה מחקירתו
10 הנגדית. שוכנעתי שחווי"ד המומחה יסודית ומפורטת ושאינן מקום להתערב בה.
11 לפיכך עלות תיקון הליקויים עומדת על 65,062 ₪, נכון למועד חווי"ד.
- 12
- 13 14. אני מקבל את טענת התובעים שמגיע להם פיצוי בגין איחור במסירת הדירה.
14 אומנם התובעים ביקשו שינויים מסויימים, אולם מדובר בשינויים שאינם
15 גדולים והם התבקשו במהלך הבניה. לא שוכנעתי שהיה בשינויים אלה הצדקה
16 לדחית מועד המסירה. אני דוחה את טענת הנתבעת שאי תשלום מלוא תמורת
17 הדירה (שלכך אתייחס בהמשך), שולל את זכות התובעים לפיצוי בגין איחור
18 במסירה. היה מוסכם על הנתבעת שהתחשבות סופית תערך בשלב מאוחר יותר,
19 ומעולם לא נטען על ידה, שאי תשלום מלוא התמורה דוחה את מסירת הדירה,
20 או שולל פיצוי בגין איחור. עם זאת אינני מקבל את טענת התובעים לגבי איחור
21 במסירה של 14 חודשים. התובעים קיבלו חזקה בדירה באמצע חודש מאי 2011.
22 אומנם נטען על ידי התובעים שלא מדובר בחזקה מלאה אלא רק לצורך איחסון
23 חפצים, שכן הבניה טרם הושלמה לחלוטין וטרם ניתן טופס 4, אולם שוכנעתי
24 שהיתה הסכמה מצד התובעים שבזאת מסתיימת תקופת האיחור. יתרה מזו,
25 בסיכום דברים שנערך ביום 9.5.11 הצדדים הסכימו שתערך התחשבות סופית
26 בשלב מאוחר יותר. במצב זה אין באפשרות התובעים לאחוז במקל בשתי
27 הקצוות, גם לקבל חזקה (ולו באופן חלקי), וגם לטעון להמשך איחור במסירה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 60884-12-12 שמאי ואח' נ' גליל א.ג. יזמות נכסים והשקעות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

25 ינואר 2016

- 1 אני מעמיד את תקופת האיחור על 8 חודשים, שמזכה את התובעים בפיצוי של
2 16,000 ₪.
- 3
- 4 15. אני מקבל את טענת הנתבעת שיש לקזז סכום מסויים מהפיצויים, עקב אי
5 תשלום מלוא תמורת הדירה. היתה הסכמה בין הצדדים בדבר התחשבות
6 עתידית, לאחר מועד המסירה. לפיכך הנתבעת איננה נתפסת כמי שהסכימה לכך
7 שהתובעים שילמו את מלוא התמורה, לאור זאת שמסרה את הדירה.
8
- 9 16. בהתאם לראיות שהצדדים הביאו בפני בית המשפט, ובכלל זה מכתב ב"כ
10 התובעים עצמם מיום 23.9.11, התובעים נותרו חייבים לנתבעת 20,052 ₪
11 בתוספת ריבית בסך 10,602 ₪, סה"כ 30,654 ₪ (ראה ת/3). מתוך סכום זה
12 התובעים שילמו 20,000 ₪ (ראה ת/4). לפיכך התובעים נותרו חייבים לנתבעת
13 10,654 ₪ נכון ליום 23.9.11.
- 14
- 15 17. אני מקבל את טענת התובעים שיש לפסוק לזכותם פיצוי בגין נזק שאיננו ממוני.
16 מדובר בהיקף ליקויים נרחב יחסית ובכלל זה ליקויי רטיבות. בנסיבות הענין
17 הפיצוי בראש נזק זה יעמוד על 5,000 ₪.
- 18
- 19 18. הנתבעת טענה שהליקויים בריצוף בגינה אינם באחריותה, שכן הוא אינו חלק
20 ממפרט הדירה, והם נעשו על ידי קבלן "חיצוני" שהתובעים התקשרו עימו
21 בנפרד. בענין זה הנתבעת טענה שמפרט הדירה כלל רק 25 מ"ר ריצוף בגינה,
22 בעוד בפועל נעשה ריצוף בשטח 100 מ"ר. אני דוחה טענה זו של הנתבעת. הוכח
23 שהנתבעת היא זו שטיפלה בהרחבת שטח הריצוף בגינה, גבתה את התמורה
24 בגינה, ודאגה לביצועו ע"י קבלן שעובד עימה. בנסיבות אלה הנתבעת אחראית
25 לליקויים בכל שטח הריצוף בגינה.
- 26
- 27 19. לא שוכנעתי שיש הצדקה להוסיף לתובעים 20% עלות תיקון ליקויים, בגין
28 ביצוע על ידי קבלנים מטעמם. אומנם המומחה כתב בחוו"ד שהעלות יכולה



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 60884-12-12 שמאי ואח' נ' גליל א.ג. יזמות נכסים והשקעות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

25 ינואר 2016

- 1 להגיע עד ל-20% יותר. עם זאת אין הכרח שכך יהיה בפועל. מדובר בהיקף
 2 ליקויים משמעותי יחסית. נראה שהתובעים יוכלו לבצע את התיקונים בעלויות
 3 שצוינו על ידי המומחה באמצעות קבלן אחד "ראשי". לא שוכנעתי שהתובעים
 4 יזקקו למספר קבלנים, דבר שיגדיל את העלויות.
 5
 6 20. חו"ד מטעם התובעים הינה מוגזמת מבחינת היקפה. לפיכך אין הצדקה לשיפוי
 7 התובעים בגין מלוא עלותה, אלא רק באופן חלקי. מצד שני נמצאו ליקויים
 8 משמעותיים בדירה. בנסיבות הענין השיפוי יעמוד על מחצית.
 9

תוצאה

- 10
 11
 12 21. אני מחייב את הנתבעת 1 לשלם לתובעים את הסכומים הבאים:
 13 א. פיצוי בגין ליקויי בניה בסך 65,062 ₪. סכום זה ישא הפרשי הצמדה
 14 וריבית כחוק מיום 18.2.14 ועד היום.
 15 ב. פיצוי בגין איחור במסירת הדירה בסך 16,000 ₪. סכום זה ישא הפרשי
 16 הצמדה וריבית כחוק מיום 9.5.11 ועד היום.
 17 ג. פיצוי בגין נזק שאיננו ממוני בסך 5,000 ₪ נכון להיום.
 18 ד. שיפוי בגין מחצית עלות המומחה מטעם התובעים (על פי קבלה שתוצג),
 19 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום ההוצאה ועד היום.
 20 ה. שיפוי בגין חלקם של התובעים בעלות המומחה מטעם בית המשפט (על
 21 פי קבלה שתוצג), בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום ההוצאה ועד
 22 היום.
 23 ו. שיפוי בגין אגרת בית המשפט בה התובעים נשאו, בצירוף הפרשי הצמדה
 24 וריבית מיום ההוצאה ועד היום.
 25 ז. שכ"ט עו"ד בסך 14,500 ₪ בצירוף מע"מ כדין.
 26
 27 22. הנתבעת רשאית לקזז מהתשלום לתובעים את יתרת תמורת הדירה בסך
 28 10,654 ₪, כאשר סכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 23.9.11
 29 ועד היום.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 60884-12-12 שמאי ואח' נ' גליל א.ג. יזמות נכסים והשקעות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

25 ינואר 2016

1
2
3
4
5
6
7

23. התשלום ייעשה תוך 30 יום מהיום, שאם לא כן ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ט"ו שבט תשע"ו, 25 ינואר 2016

יהושע רטנר, שופט

8
9
10
11

צביה