



## בית משפט השלום בירושלים

27 יוני 2010

ת"א 6326-07 סמואלס ואח' נ' ציפחת בנימין בע"מ

בפני כב' השופט אברהם רובין

תובעים

1. יוחנן סמואלס  
2. אסתר סמואלס מיכל

נגד

נתבעת

ציפחת בנימין בע"מ

נגד

1. שבתאי ח"י חברה הנדסית לבניין בע"מ  
2. מנורה חברה לביטוח בע"מ  
3. אהרון זילברשטיין

צדדי ג'

### פסק דין

1. תביעה בגין ליקויי בניה.

2. התובעים רכשו מההסתדרות הציונית זכויות "בר רשות" במגרש בבית אל. הנתבעת נבחרה על ידי ההסתדרות הציונית לבנות את בתי המשתכנים בבית אל, ולפיכך נכרת בינה לבין התובעים הסכם לבניית ביתם. צד ג1 שימשה כקבלן הביצוע מטעם הנתבעת (להלן – "הקבלן"). צד ג2 ביטחה את הקבלן בביטוח אחריות מקצועית (להלן – "המבטחת"). צד ג3 הינו מתכנן הפרויקט (להלן – "המתכנן"), וגם הוא היה מבוטח אצל המבטחת. התובעים טוענים כי בדירה קיימים ליקויי בניה בהיקף של 91,760 ₪, ועל כן הם הגישו את התביעה שבפניי נגד הנתבעת. הנתבעת טוענת כי ככל שיש ליקויים הרי שהאחריות להם רובצת לפתחם של הקבלן ושל המתכנן. הקבלן והמתכנן מכחישים את חבותם, ומכל מקום הם טוענים שעל המבטחת לשלם כל סכום שבו הם יחוייבו. המבטחת טוענת להעדר כיסוי ביטוחי כלפי הקבלן ומודה בכיסוי הביטוחי ביחס למתכנן.

3. לאחר הגשת כתבי הטענות מונה מהנדס אחי קליין כמומחה מטעם בית המשפט. בחוות דעתו קבע המומחה כי קיימים ליקויים בהיקף של 24,750 ₪ לפני מע"מ במחירי הנתבעת, כאשר מחירי קבלן חיצוני עשויים להיות גבוהים ב-35%. המומחה קבע כי לא נדרש פינוי הדירה בזמן העבודה וכי לאחר התיקונים לא תיוותר ירידת ערך.

1  
2 4. לאחר הגשת חוות הדעת הגישו הצדדים הסכם דיוני, לפיו ישלים המומחה את חוות דעתו  
3 בכך שיפרט מי האחראי לכל ליקוי וליקוי, ולאחר מכן ייתן בית המשפט פסק דין מנומק על  
4 סמך החומר שבתיק וסיכומים בכתב שיגישו הצדדים. לנוכח הסכמה זו הגיש המומחה  
5 חוות דעת משלימה, הצדדים הגישו סיכומים ועתה באה עת ההכרעה.

#### 6 7 5. הליקויים

8 התובעים טוענים כי המומחה שגה בכך שקבע בסעיף 1.2 לחוות דעתו כי מידת החלונות  
9 שנבנו בחדר השינה אינה קטנה מן הנדרש. לטענתם המומחה שגה בכך שמדד את גודל  
10 החלון לפי מידות הבניה החיצוניות של הפתח שבו הותקן החלון, ולא לפי מידות החלון נטו,  
11 קרי – ללא שטח המסגרות. טענה זו אינה מקובלת עלי לנוכח הוראת [סעיף 2.01 לתוספת](#)  
12 [השניה לתקנות התכנון והבניה \(בקשה להיתר תנאים ואגרות\), התש"ל – 1970](#), הקובע כי  
13 שטח החלון נמדד לפי מידות הבניה החיצוניות.

#### 14 15 6. זכות הנתבעת לתקן את הליקויים

16 התובעים טוענים כי הנתבעת איבדה את זכותה לתקן את הליקויים לנוכח העובדה שהיא  
17 הכחישה את קיומם והתעלמה מפניות התובעים, וכן לנוכח הזמן הרב שחלף מאז נמסרה  
18 הדירה, לנוכח הפיקוח שיידרש מצד בית המשפט על ביצוע התיקונים, ולנוכח חוסר האמון  
19 השורר בין הצדדים.  
20 העיון בתכתובת שהתנהלה בין הנתבעת לתובעים מלמדת שהנתבעת הייתה מוכנה לתקן  
21 חלק מן הליקויים שעליהם הצביע המומחה מטעם התובעים, אך הנתבעים לא שיתפו פעולה  
22 עימה (ראו – נספחים נ/3-8/נ לכתב ההגנה). מהתכתובת עולה שהנתבעת התייחסה לתלונות  
23 התובעים לגוף העניין בכך שמסרה תגובה מנומקת לחוות הדעת של התובעים, ברם כאשר  
24 היא ביקשה לבצע את התיקונים שהיו מקובלים עליה התובעים לא אפשרו זאת. על כן אני  
25 קובע כי הפיצוי בגין הליקויים יהיה במחירי הנתבעת, קרי – במחירים שנקבעו בחוות דעתו  
26 של המהנדס קליין. לפיכך, הפיצוי המגיע לתובעים בגין הליקויים עומד על סך של 24,750 ₪  
27 לפני מע"מ.

#### 28 29 7. חלוקת האחריות בין הנתבעת וצדדי ג'

30 לאחר שהמומחה הגיש את חוות דעתו הראשונה הוא התבקש לחוות דעתו לגבי זהות  
31 האחראי לכל ליקוי וליקוי. בתחילה המומחה קבע כי הקבלן אחראי לליקויים בהיקף של  
32 14,050 ₪ ואילו המתכנן אחראי לליקויים בהיקף של 10,700 ₪. בתשובות לשאלות הבהרה  
33 נוספות שנשלחו אליו שינה המומחה את חוות דעתו לגבי סעיף 1.8, וכתוצאה מכך נובע  
34 שלדעתו המתכנן אחראי לליקויים בסך 12,700 ₪ והקבלן לליקויים בסך של 12,050 ₪.  
35 לאחר מכן התבקש המומחה להתייחס שוב לחלוקת האחריות בנושא הבידוד (סעיף 2  
36 לחוות הדעת), ליקוי הכולל שני אלמנטים שמסתמים יחדיו בסך של 12,000 ₪. המומחה  
37 קיבל מסמכים מהצדדים וקבע כי בסופו של דבר הוא אינו יכול לחלק את האחריות בנושא  
38 זה בלי בדיקות נוספות. המומחה סיים בהמלצה לפיה הצדדים יתפשרו בעניין זה. מכאן  
39 שיש לחלק את האחריות בנושא זה בין קבלן הביצוע לבין המתכנן. העיון בחוות הדעת

1 מלמד שכך עשה המומחה מלכתחילה כאשר קבע שהקבלן אחראי לליקויי הבידוד בסך  
2 6,000 ₪ ואילו המתכנן אחראי לליקויים בתחתית קירות החוץ בסכום של 6,000 ₪. יוצא,  
3 אפוא, שהתוצאה הסופית שפורטה לעיל לא השתנתה.

#### 8. פיצוי בגין פינוי הדירה

6 לפי חוות דעת המומחה לא יידרשו התובעים לפנות את הדירה בזמן התיקונים ולפיכך הם  
7 אינם זכאים לפיצוי בראש נזק זה.

#### 9. עגמת נפש

10 בסופו של דבר הליקויים שמצא המומחה פחותים בהרבה מן הליקויים שנטענו מלכתחילה  
11 על ידי התובעים. מדובר בליקויים בהיקף לא זניח אך גם לא בהיקף גדול. יש להביא  
12 בחשבון את העובדה שאם התובעים היו מאפשרים לקבלן לבצע את התיקונים אזי חלק  
13 מעגמת הנפש הייתה נחסכת מהם. בשים לב לכך אני פוסק לתובעים פיצוי בגין עגמת הנפש  
14 בסך של 4,000 ₪. האחריות לפיצוי תחולק בין הקבלן למתכנן לפי חלקם היחסי בליקויים  
15 כאמור לעיל.

#### 10. אחריות המבטחת

18 המבטחת הודתה בכיסוי הביטוחי לגבי המתכנן והכחישה את הכיסוי לגבי הקבלן. הקבלן  
19 והנתבעת לא טענו דבר בעניין זה בסיכומיהם ומכאן שטענת המבטחת לא נסתרה. לפיכך,  
20 המבטחת אחראית לתשלום חלקו של המתכנן והיא פטורה מתשלום חלקו של הקבלן.

#### 11. הוצאות משפט

23 התובעים זכאים לקבל החזר בגין הסך של 2,888 ₪ ששלמו למומחה מטעם בית המשפט,  
24 וכן בגין סך של 2,106 ₪ עבור חוות הדעת של המומחה מטעמם. אני לא סבור שהתובעים  
25 זכאים למלוא הסכום הנוסף בסך של 2,887 ₪ ששלמו למומחה מטעמם בגין "ליווי מומחה  
26 התובעים על ידי מומחה בית המשפט", כיוון שלא שוכנעתי כי ליווי זה נדרש במלואו. לפיכך  
27 אני פוסק לתובעים בעניין זה סך של 1,500 ₪ בלבד. כמו כן, התובעים זכאים להחזר האגרה  
28 בסך של 1,426 ₪. אינני מקבל את הטענה שיש לשלול מן התובעים את הוצאותיהם לנוכח  
29 הפער בין סכום התביעה לסכום שנפסק. לדעתי ההפרש בין הסכומים איננו מצדיק צעד כה  
30 קיצוני. בסופו של דבר קשה לצפות מתובע לנחש במדויק את סכום פסק הדין, וכל עוד אין  
31 סטיה מוגזמת בין סכום התביעה לסכום פסק הדין יש לזכות את התובעים במלוא  
32 הוצאותיהם. הקבלן והמבטחת ישאו בסכום ההוצאות כל אחד פי חלקו היחסי בסכום  
33 הליקויים כנ"ל. לסכום ההוצאות יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום כל הוצאה  
34 והוצאה.

36 12. אשר על כן, אני פוסק כי הנתבעת תשלם לתובעים סך של 24,750 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה  
37 וריבית כחוק מיום עריכת חוות הדעת של המומחה קליין ובצירוף מע"מ כחוק. הנתבעת  
38 תשלם לתובעים גם סך של 4,000 ₪ נכון להיום בגין עגמת נפש. כמו כן תשלם הנתבעת  
39 לתובעים הוצאות בסך של 7,920 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום ביצוע כל

א (ירושלים) 6326/07 \*\*\* יוחנן סמואלס, אסתר סמואלס מיכל נ' ציפחת בנימין בע"מ ואח'

1 הוצאה והוצאה שפורטה לעיל. הנתבעת תשלם לתובעים שכ"ט עו"ד בסך של 5,000 ₪  
2 בצירוף מע"מ כחוק. צד ג' 1 (הקבלן) ישפה את הנתבעת בשיעור של 51% מהסכומים הנ"ל  
3 וכן ישלם לה שכ"ט עו"ד בסך של 2,500 ₪ בצירוף מע"מ כחוק, וצד ג' 2 (המבטחת) תשפה  
4 את הנתבעת בשיעור של 49% מהסכומים הנ"ל בצירוף שכ"ט עו"ד בסך של 2,500 ₪ בצירוף  
5 מע"מ כחוק.

6  
7 ניתן היום טו' בתמוז תש"ע, 27 ביוני 2010, בהעדר הצדדים.

8  
9 אברהם רובין

10  
11  
12