



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 2172-07-11 שמואל ואח' נ' עתלית בינוי ונכסים בע"מ

בפני **בפני כב' השופט יעקב וגנר, סגן נשיא**

תובעים **1. ירון שמואל
2. תמילה שמואל**

נגד

נתבעים **עתלית בינוי ונכסים בע"מ**

פסק דין

נתוני רקע ועובדות

- 1
2 התובעים הגישו תביעה זו כנגד הנתבעת לפיצויים בגין ליקויי בנייה, בבית שנרכש מהנתבעת
3 ברחוב נחל דליה 23/1 בעתלית, בגוש 10540 חלקה 19 (להלן: "הבית"). התובעים רכשו את
4 הבית מהנתבעת על פי הסכם מכר מיום 10.7.07 (להלן: "הסכם המכר"). לטענת התובעים,
5 עוד טרם מסירת הבית לחזקתם וכן לאחר המסירה, הבחינו בפגמים וליקויים. לטענתם
6 משגילו כי בבית קיימים ליקויים רבים פנו לנתבעת בעל פה ובכתב בבקשה לתיקון
7 הליקויים, אולם הנתבעת לא תיקנה עד ליום הגשת התביעה את הליקויים באופן משביע
8 רצון. לחיזוק עמדתם הגישו התובעים חוות דעת של המהנדס מר בוריס דינר שטיין מחברת
9 הדס ביקורת מבנים בע"מ מיום 3.3.09, אשר העריך את הליקויים בבית התובעים בסכום
10 של 53,361 ₪ (כולל מע"מ) נכון ליום מתן חוות הדעת. בנוסף התובעים הגישו חוות דעת
11 מעודכנת מיום 23.6.11, אשר בה הוערכו הליקויים בבית התובעים בסכום של 71,456 ₪
12 (כולל מע"מ) נכון ליום מתן חוות הדעת.
13
14 התובעים דורשים בנוסף לפיצוי בגין הליקויים, פיצוי עבור דיור חלופי, פיצוי בגין עוגמת
15 נפש וכן פיצוי עבור נזק שנגרם להם עקב כך שהנתבעת לא המציאה להם במועד מכתב
16 החרגה שהנדרש לשם קבלת משכנתא בתנאים אטרקטיביים. סכום תביעתם בסיכומיהם,
17 עומד על סך של 99,795 ₪ בתוספת הוצאות משפט ושכ"ט.
18
19
20 הנתבעת כפרה בטענות התובעים ובאחריותה לליקויים הנטענים שמרביתם הוכחו אף הם.
21 לטענתה היא ביצעה תיקונים והייתה מוכנה לבצע עוד תיקונים אולם ההתנחלות מול
22 התובעים למן ההתחלה, הייתה תוך כעס תמידי מצד התובעים, כאשר הם מרימים את
23 קולם כלפי נציגיה ואף כלפי בא כוחה. מרבית הליקויים בבית התובעים היו ליקויים
24 מינוריים, קוסמטיים בעיקרם, כגון גבשושיות טיה, סדקים ונימים בקירות וכו'. הנתבעת
25 ביצעה תיקונים בבית התובעים ובבתים נוספים בפרויקט במהלך השנים 2007 – 2010,





בית משפט השלום בחיפה

ת"א 11-07-2172 שמואל ואח' נ' עתלית בינוי ונכסים בע"מ

1 ומאחר ולא קיבלה לטענתה פניות נוספות מהתובעים סברה כי כל טענותיהם נענו, עד
2 להגשת התביעה מטעמם. לטענת הנתבעת מרבית הליקויים המופיעים הם כאלה שהועלו
3 והתגלו בחוות דעת מאמצע שנת 2009, כשנתיים לאחר מסירת החזקה, כאשר הליקויים
4 שהועלו במסגרת פרוטוקול המסירה תוקנו. החברה טיפלה ותיקנה את הליקויים שהובאו
5 לידעתה וגם הליקויים שהובאו בחוות הדעת חלקם תוקנו.

6
7

8 4. ביום 7.11.12 הצדדים הגיעו להסכמה למינויו של המהנדס מר דב סיגל כמומחה מוסכם
9 (להלן: "המומחה"). ביום 23.5.13 הגיעו הצדדים לכלל הסכם דיוני לפיו אין צורך בשמיעת
10 עדויות ופס"ד יינתן על בסיס החומר המצוי בתיק בית המשפט בנוסף לסיכומי הצדדים
11 שיוגשו. להסדר זה ניתן תוקף של החלטה. לאחר שהוגשה חוות הדעת של המומחה והוגשו
12 הסיכומים הובא התיק לפני ועת ליתן פסק דין במחלוקות שבין הצדדים.

13
14

ליקויי הבניה

15 5. המומחה, מר דב סיגל, אשר בדק את הבית העריך את שווי הליקויים בחוות דעתו
16 המפורטת מיום 4.2.13, בסך של 39,750 ₪, לא כולל מע"מ. בחוות דעתו ציין המומחה כי יש
17 לחוסף 4,000 ₪ לעלויות התיקון עבור פיקוח הנדסי, דבר המביא את סכום התיקון
18 הליקויים לסך של 43,750 ₪ (לא כולל מע"מ). בנוסף המומחה לא ציין בחוות דעתו האם יש
19 צורך בדיוור חלופי אולם העריך את תקופת ביצוע התיקונים ב – 14 ימי עבודה בתוך הבית
20 ובכ – 14 ימי עבודה מחוץ לבית.

21

22 6. ככלל יעדיף ויקבל בית המשפט המלצות המומחה המוסכם על פני המלצות של חוות דעת
23 מטעם הצדדים. (ראה: ע"א 5602/03 סגל ואח' נגד שיכון ופיתוח בישראל בע"מ (פורסם
24 באתר פסקדין) וכן ראה: ת.א. 1188/02 (שלוש ב"ש) אודסקי ואח' נגד פ.א. ארבן בע"מ
25 (פורסם באתר פסקדין)). במקרה שלפני, למרות שהתובעים והנתבעת העלו טענות כנגד
26 חוות דעתו של המומחה, לא מצאתי לסטות מהכלל האמור. לפיכך ככל שלא הוכרע אחרת
27 בפסק דין זה, בעקרו של דבר הנני מקבל את חוות דעתו של המומחה ומאמץ את הסכומים
28 הנקובים בה.

29

30 תיקון הליקויים מול פיצוי

31 7. כאמור, לטענת הנתבעת ליקוי הבנייה אשר בגינם התובעים תובעים פיצוי כספי, הינם
32 ליקויים שהתובעים לא אפשרו לתקנם. לפיכך, משלא אפשרו התובעים את תיקון
33 הליקויים, אין הם זכאים לתבוע בגינם פיצוי או לכל הפחות לא לפיצוי בגין נזק לא ממוני
34 בגינם.

35

השופט



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 2172-07-11 שמואל ואח' נ' עתלית בינוי ונכסים בע"מ

1 ביום 23.5.13 קבע בית משפט זה בעניין המחלוקת בשאלת ביצוע התיקונים כי לא ניתן
2 להכריח או ליתן צו עשה לעניין ביצוע התיקונים בניגוד לרצונם של התובעים. כמו כן נקבע
3 כי אם יוכח בסופו של יום כי הייתה זכות לנתבעת לבצע את התיקונים יהיה לכך ביטוי
4 כספי בעת פסיקת הפיצויים בסיום הדיון.

5
6 סעיף 4ב לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 קובע את זכות התיקון של מוכר הבית: 8.

7
8 "התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות
9 לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל
10 המוכר לתקנה תוך זמן סביר...".

11
12 בע"א 472/95 "זכריה זלוצקין נגד דיור לעולה בע"מ" פ"ד נ(2) 868 נקבע:

13
14 "אמנם, במקרה מתאים יש לתת למוכר אפשרות לתקן את
15 הניתן לתיקון, הן על-פי המדיניות המשפטית הרצויה
16 ובוודאי כאשר הדבר מתחייב מכוח הדין. אך במה דברים
17 אמורים, כאשר המוכר מודה בליקויים וכאשר נכונות
18 לתקן היא רצינית"

19
20 הנה כי כן גם החוק וגם הפסיקה מכירים בזכותו של מוכר הבית לתקן את הליקויים
21 בעצמו, אך זכות זאת אינה מוחלטת, על מנת שיחיה זכאי לתקן את הליקויים בעצמו על
22 המוכר להודות בקיום הליקויים ולהראות נכונות רצינית לתקנם. במקרים בהם תיקון
23 הליקויים כרוך בפיקוח צמוד, תועדף הזכות לפיצוי כספי של הדייר.

24
25 כפי שסברתי בדיון שהתקיים ביום 23.5.13, במקרה שלפני, כאשר המטרה היא להביא
26 לסיום את הסכסוך שבין הצדדים, לא היה מקום לאפשר עוד לנתבעת לתקן את הליקויים.
27 למרות שנראה כי התובעים לא נתנו לנתבעת הזדמנויות מספקות לבצע תיקונים נוספים אני
28 סבור כי יש לפסוק פיצוי לפי הסכומים הקבועים בחוות דעת המומחה, המבוססים על
29 מחירי השוק המקובלים. עם זאת, דבר זה יילקח בחשבון בפסיקת הפיצוי בגין הנזק לא
30 ממוני.

31
32 פיצוי בגין אי המצאת מכתב החרגה

33 .9. לטענת התובעים לצורך רכישת הבית הם רצו ליטול חלואת משכנתא מבנק דיסקונט. בין
34 יתר הדרישות למתן החלואה התבקשו התובעים להמציא לבנק מכתב החרגה לבית. חרף



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 2172-07-11 שמואל ואח' נ' עתלית בינוי ונכסים בע"מ

- 1 הפניות הרבות של התובעים אל הנתבעת, הנתבעת לא הסכימה להעביר לידיהם את מכתב
2 ההחרגה. מאחר ומכתב ההחרגה היה קריטי לצורך קבלת החלואה, אי המצאתו הביאה,
3 בסופו של דבר, לכך שלא אושרה החלואה בריבית אטרקטיבית למשכנתא, ולצורך השלמת
4 התשלום נאלצו התובעים ליטול משכנתא בתנאים פחות אטרקטיביים מאלו שהיו אמורים
5 לקבל מלכתחילה.
- 6
- 7 10. התובעים העריכו את סה"כ הנזקים אשר נגרמו להם בגין אי מתן מכתב ההחרגה ובגין
8 הוצאות פתיחת תיק משכנתא (לחינם), שכ"ט שמאי ונוטריון, משכון ושיעבוד הבית, הפסד
9 ימי עבודה, איבוד ריבית אטרקטיבית, שחות טלפון מרובות, הוצאות דלק וחנייה ועוד –
10 בסך של 13,170 ₪.
- 11
- 12 11. הנתבעת דחתה את טענות התובעים בראש נזק זה מכל וכל. לטענתה המדובר בטענה חסרת
13 שחר ומופרכת שכל מטרתה היא להוסיף משקל ונפח לתביעה. לטענתה במקרה זה לא היה
14 צורך במכתב החרגה, שכן בעת רכישת הדירה על ידי התובעים לא הייתה משכנתא לטובת
15 הבנק המלווה ולכן לא היה כל צורך במכתב החרגה. זאת ועוד, הנתבעת הודיעה מפורשות
16 כי המשכנתא לטובת הבנק שליווה את הפרויקט נמחקה טרם החתימה על הסכם המכר.
17 לפיכך, לא היה כל מקום לדרישה למכתב החרגה, מדובר בדרישה מופרכת של בנק דיסקונט
18 ודבר זה הובהר בזמן הרלוונטי לתובעים באמצעות ב"כ הנתבעת, עו"ד ליאור עמר.
- 19
- 20 הנתבעת ממשיכה ומפנה "לטופס הטיולים לביצוע הלוואה" בו מצוין במפורש, בכתב יד, כי
21 "אין משכנתא" וממילא אין כל צורך במכתב החרגה. מרבית הרוכשים בשלב זה של
22 הפרויקט (64 רוכשים) נטלו משכנתאות מבנקים ללא כל מניעה ולא נדרשו מכתבי החרגה
23 מוחלטים. לפיכך, כל טענה או תביעה בעניין זה על התובעים להפנות לבנק ממנו נטלו את
24 המשכנתא.
- 25
- 26 12. בחנתי את טענות הצדדים. נראה כי בראש נזק זה, הצדק הוא עם הנתבעת.
- 27
- 28 ראשית, על התובעים מוטל הנטל להוכיח את עילת תביעתם על כל מרכיבי העובדתיים,
29 שכן במשפט האזרחי שולט הכלל "המוציא מחברו עליו הראייה" (משנה בבא קמא ג יא).
30 חובה זו מעוגנת בעקרון הבסיסי של דיני הראיות, שלפיו בעל דין במשפט אזרחי הטוען
31 טענה משפטית התומכת או מבססת עמדתו יישא בנטל להניח את התשתית העובדתית
32 הנחוצה לביסוס טענתו, ולשכנע כי זו אכן מתקיימת (ראה: ע"א 533/87 - ארגון מושבי
33 הפועל המזרחי בע"מ נ' משה ולך . פ"ד מג(2), 864). לאחר שעיינתי בתיק ובחנתי את
34 המסמכים השונים אני סבור כי התובעים לא עמדו בנטל ולא הוכיחו את נזקם בראש נזק
35 זה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 2172-07-11 שמואל ואח' נ' עתלית בינוי ונכסים בע"מ

1
2 מעבר לנדרש עוד אוסיף כי נימוקי ב"כ הנתבעת כי במקרה זה לא היה צורך במכתב החרגה, 13
3 שכן בעת רכישת הדירה על ידי התובעים לא הייתה משכנתא לטובת הבנק המלווה ולכן לא
4 היה כל צורך במכתב החרגה, בצירוף נסח הטאבו המאשר זאת (ראה: נספחים לכתב
5 ההגנה) וכן בצירוף "טופס חטיולים לביצוע הלוואה" אשר מציין כי אין משכנתא, מקובלים
6 עלי וגם זו סיבה לדחיית רכיב זה בתביעת.

7

8

נזק בלתי ממוני (עוגמת נפש)

9 13. התובעים טוענים כאמור, לנזק בלתי ממוני בגין עוגמת נפש וסבל שסבלו בגין הפרשה
10 והצורך בתיקון הליקויים. הנתבעת מכחישה את טענות התובעים וטוענת כי רוב הליקויים
11 שנטענו מלכתחילה לא קיימים או שתוארו באופן מופרז ועל כן לא נגרמה כל עוגמת נפש.
12 זאת ועוד, לטענת הנתבעת בכל שלב היא הכירה באחריות, שלחה נציגים לתקן, תלונותיהם
13 של התובעים טופלו וליקויים שהיו תוקנו לשביעות רצונם.

14

15 בחנתי את טענות הצדדים. בע"א 611/89 - דרוקר זכריה חברה קבלנית נ' ויקטור נתמיאס.
16 פ"ד מו(2), 60 נקבע:

17

18

19

20

21

22

23

"אין כל יחס ישר בין הסכום הנדרש לתיקון, לבין הסבל ועוגמת
הנפש שרוכש בית עלול לסבול עקב ליקויים בבית. הדוגמא הטובה
ביותר לכך הוא נושא הרטיבות. לעיתים ניתן לתקן ליקוי זה בסכום
זעום, אולם הנזק בביצוע לקוי, או באי תיקון האיטום, והסבל ועוגמת
הנפש - יכולים להיות עצומים".

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

בנסיבות העניין, ולאחר שלקחתי בחשבון כי התובעים לא נתנו לנתבעת הזדמנויות מספקות
לבצע תיקונים נוספים, אני מצאתי כי יש לפסוק לתובעים בגין הנזק הלא ממוני (הטרדה
ועוגמת הנפש ואבדן ההנאה), סך של 5,000 ₪ להיום.

דיור חלופי

14. מומחה בית המשפט לא קבע כי לא ניתן להתגורר בבית בעת ביצוע התיקונים ולא נשאל
בעניין בשאלות תבחרה. עם זאת, בנסיבות, לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בעניין זה,
ולוכח התיקונים הנדרשים בתוך הבית במשך 14 יום, אני סבור כי יש לפסוק פיצוי בגין
ראש נזק זה בסך של 4,000 ₪.

פ"ד מו(2), 60 נקבע



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 2172-07-11 שמואל ואח' נ' עתלית בינוי ונכסים בע"מ

התוצאה:

- 1
2 15. אשר על כן הנני קובע כדלקמן:
- 3 א. בגין ליקויי הבנייה תשלם הנתבעת לתובעים סך של 43,750 ₪ + מע"מ. לסכום יתווספו
4 ריבית והפרשי הצמדה מיום 4.2.13, יום כתיבת חוות הדעת של המומחה המהנדס מר דה
5 סיגל, ועד לתשלום המלא בפועל.
- 6 ב. הנתבעת תשלם לתובעים 5,000 ₪ בגין הנזק הלא ממוני, כאשר הסכום יישא הפרשי
7 הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.
- 8 ג. הנתבעת תשלם לתובעים 4,000 ₪ בגין דיור חלופי, כאשר הסכום יישא הפרשי הצמדה
9 וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.
- 10 ד. לסכומים הנ"ל יתווספו הוצאות המשפט, וכן שכ"ט עו"ד בסך של 10,000 ₪ כולל מע"מ.
11
12 כל הסכומים ישולמו תוך 30 יום.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ב טבת תשע"ד, 25 דצמבר 2013, בהעדר הצדדים.



השטר //



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 2172-07-11 שמואל ואח' נ' עתלית בינוי ונכסים בע"מ

1
2
3
4