



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11-01-55698 אלון משה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

בפני כב' השופט יאיר דלוגין

תובעים

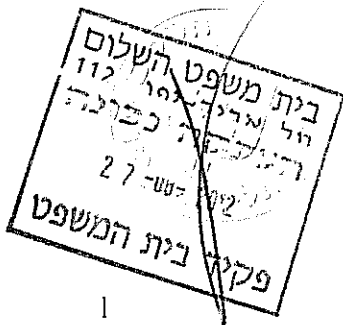
1. אלון משה
2. רויטל משה
ע"י עו"ד דן גור

נגד

נתבעת

אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ
ע"י עו"ד מירה ז'ק

פסק דין



1

2

תמצית הרקע העובדתי

3 עסקינן בתביעה בגין נזקים שנגרמו לתובעים עקב ליקויי בנייה שהתגלו בדירתם, אשר נמכרה להם
4 ונבנתה עבורם על ידי הנתבעת. התובעים רכשו את הדירה ביום 24.2.08. הדירה נמסרה להם ביום
5 30.11.09. ביום 2.3.10 נבדקה הדירה על ידי מומחה מטעם התובעים, שנתן חוות דעת שלפיה
6 קיימים ליקויים בדירה, אשר עלות תיקונם עומד על 77,372 ₪ (כולל פיקוח הנדסי ומע"מ). לאחר
7 מועד זה ולמן חודש מאי 2009 ועד סמוך להגשת התביעה דנא (ביום 31.1.11), התנהלו התכתבויות
8 בין הצדדים לגבי תיקון הליקויים. במסגרת התביעה, עותרים התובעים לחיוב הנתבעת בעלות
9 התיקון של הליקויים, בסך של 77,372 ₪, בפיצוי בגין נזק הנפש שנגמרה להם עקב ליקויי הבנייה,
10 בסך של 25,000 ₪ ש"ח ובעלות דיור חלופי בתקופת התיקונים, בסך של 10,000 ₪ ובסה"כ 112,372 ₪.

11 הנתבעת הגישה כתב הגנה ובמסגרתו טענה מספר טענות ובין היתר, כי על התובעים היה לפי הסכם
12 המכר למסור את המחלוקת בנושא הליקויים למהנדס בורר מוסכם, כי לנתבעת הזכות לתקן את
13 הליקויים וכי היא הביעה נכונותה בעבר, כמו גם היום, לעשות כן וחרף זאת התובעים מנעו זאת
14 ממנה, כי היא התייחסה לכל טענה של התובעים ואף שלחה פועלים לדירה וכי סכומי התביעה, הן
15 בגין הליקויים והן בגין שאר ראשי הנזק, מופרזים. הנתבעת הגישה במהלך ההליך המשפטי, חוות
16 דעת של מומחה מטעמה, לפיה העלות לתיקון הליקויים עומדת על 5,394 ₪ בלבד.

17 כמו כן, ניתנה חוות דעת של מומחה שמונה על ידי בית המשפט (המהנדס ושמואי המקרקעין אלפרד
18 אירני). לפי חוות דעת זו, כולל לפי חוות הדעת המשלימה שהוגשה לאחר מכן לעניין ליקויי הריצוף
19 וכולל לאחר מתן הבהרה והתייחסות מצד המומחה לטענות הצדדים בעניין עלות החלפת הריצוף,
20 עלות התיקון של כלל הליקויים בדירה עומדת על 27,000 ₪ לפני מע"מ ולפני תוספת של 20%
21 לביצוע על ידי קבלן מזדמן. המומחה גם קבע כי יש לפצות את התובעים בסכום של 320 ₪ בגין
22 ליקויים שתוקנו על ידי הדייר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11-01-55698 אלון משה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

1 הצדדים ביקשו שבית המשפט ייתן פסק דין על סמך החומר שקיים בתיק, ללא הגשת תצהירי עדות,
2 שמיעת עדים וחקירתם.

3 דין

4 סעיף הבוררות

5 הנתבעת טענה בכתב ההגנה, כי לפי סעיף 5.10 להסכם המכר, במקרה של מחלוקת בין הצדדים על
6 ליקויי בנייה, הצדדים הסכימו לפנות למהנדס בורר. בהתאם, טענה הנתבעת, כי היא רשאית לעכב
7 ההליכים או להורות על מחיקתם (ס' ב' לכתב ההגנה). חרף טענה זו, לא הוגשה כל בקשה מצד
8 הנתבעת לעכב את ההליכים ואלה נמשכו. לראשונה הועלתה הטענה מחדש בישיבת יום 27.3.12,
9 לאחר שכבר ניתנו שתי חוות דעת מטעם מומחה בית המשפט. הטענה הוזכרה גם בסיכומי הנתבעת,
10 אם כי בצורה לאקונית ביותר.

11 התנהלות מעין זו מעידה על ויתור מצד הנתבעת על העברת התיק לבוררות. משלא הוגשה בקשה
12 בזמנו בעניין זה וההליכים נמשכו ונמשכו, כולל לבסוף מתן הסכמת הנתבעת למתן פסק דין לפי
13 החומר הקיים, מבלי שהסכמה זו סויגה בנושא הבוררות, יש לראות בנתבעת כמי שוותרת על טענה
14 זו. בעל דין המבקש לעמוד על תנית בוררות צריך לעשות כן במפורש על ידי הגשת בקשה בכתב
15 לעיכוב הליכים ואינו יכול "לרקוד על שתי תונות", מחד לא להגיש בקשה כאמור ולנהל את ההליך
16 המשפטי בבית המשפט ולגופו, ומאידך להזכיר מעת לעת את טענתו האמורה.

17 הזכות לתיקון הליקויים

18 הצדדים חלוקים בשאלה האם עומדת לנתבעת הזכות כיום לתיקון הליקויים. התובעים עומדים על
19 פיצוי כספי וטוענים כי הנתבעת איבדה את הזכות לתקן מכמה טעמים, ובין היתר, עקב התעלמותה
20 מפנייתיהם והכחשתה את הליקויים. הנתבעת טוענת כי הזכות עומדת לה, בין היתר, עקב העובדה
21 שהיא הייתה נכונה לבצע את התיקונים בדירה ואף הודיעה על כך בסמוך לתם שנת הבדק.

22 לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובחומר שנמצא בתיק, נחה דעתי כי לא עומדת עוד לנתבעת הזכות
23 לתקן את הליקויים בעין.

24 עיון בנספחי כתב התביעה, מגלה כי פניות התובעים אל הנתבעת לביצוע תיקונים החלו עוד לפני
25 חודש מאי 2010. לפי מכתב התובעים מיום 9.5.10, עולה כי נערכה לבקשת התובעים, כבר בתחילת
26 חודש מרץ 2010, חוות דעת מומחה. התובעים פנו אל מנהל העבודה בבניין בעניין זה, אשר שלח שני
27 פועלים לתיקון המרצפות (בחוות הדעת מופיעים ליקויים נוספים), אולם לא עלה בידי פועלים אלה
28 לבצע את התיקון.

29 למכתב זה צירפו התובעים את חוות דעתו של המומחה מטעמם ודרשו את תיקון הליקויים על פיה.
30 בהעדר תגובה מצד הנתבעת, שלחו התובעים ביום 9.8.10 מכתב דרישה נוסף, ממנו עולה כי לא



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55698-01-11 אלון משה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

- 1 נעשה דבר על ידי הנתבעת בעקבות המכתב הראשון. בהעדר תגובה גם הפעם, שלחו התובעים ביום
2 5.10.10 מכתב שלישי, הפעם באמצעות בא כוחם, בדרישה נוספת לביצוע התיקונים על ידי הנתבעת.
- 3 רק בסוף חודש ינואר 2011, שלחה הנתבעת מכתב שלפיו פנה נציגה אל התובעים לתיקון הליקויים,
4 אולם לא זכה לשיתוף פעולה מצדם, בטענה כי הנושא הועבר לטיפול עו"ד מטעמם (נספח ב' לכתב
5 ההגנה). במכתב תשובה של התובעים מיום 3.2.11, נכתב, בין היתר, כי הנתבעת נדרשת להעביר לוח
6 זמנים ותוכניות לתיקון כל הליקויים לפי חוות הדעת ולשם כך מוכנים התובעים לתאם לנציג
7 הנתבעת ביקור בדירה (נספח ג' לכתב ההגנה). ביום 17.2.11, השיבה הנתבעת כי היא שמחה
8 שהתובעים חזרו בהם מסירובם לאפשר ביצוע תיקונים וכי היא מבקשת להיכנס לדירה לביצוע
9 תיקונים וציינה מספר תאריכים הנוחים לה (נספח ד' לכתב ההגנה). באותו היום, השיבו התובעים
10 לנתבעת כי מעולם לא סירבו לביצוע תיקונים והייתה זו הנתבעת אשר התעלמה מפניותיהם מן
11 העבר וכי בכל מקרה על הנתבעת לפנות כעת בכל עניין לבא כוחה.
- 12 השתלשלות העניינים הנייל מעידה היטב כי הנתבעת התעלמה מפניות התובעים. די בכך, כדי שאגיע
13 למסקנה כי הנתבעת איבדה את הזכות לתיקון ליקויי הבניה. פניות התובעים אל הנתבעת החלו לכל
14 המאוחר בחודש מאי 2010 ולאחר ניסיון לתיקון המרצפות שכשל ופניות נוספות נעשו כאמור
15 בחודשים אוגוסט ואוקטובר 2010. התגובה הראשונה של הנתבעת באה רק ביום 26.1.11, היינו
16 לאחר תם שנת הבדק (שהסתיימה ביום 30.12.10) וכ-8 חודשים לאחר פנייתם הראשונה בכתב של
17 התובעים לביצוע התיקונים, היינו כעבור תקופת זמן בלתי סבירה בעליל. הנתבעת בסיכומיה
18 התעלמה כליל מהפניות של התובעים מהחודשים שקדמו למכתבה מיום 26.1.11 והתייחסה רק
19 לפנייתה זו אל התובעים ולהתכתבויות שהתנהלו לאחר מכן.
- 20 ויודגש – **חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973**, מחייב את המוכר לתקן את הליקויים תוך זמן סביר
21 מפניית הדייר (סעיף 4ב' לחוק). מדובר בהוראה קוגנטית. ויודגש - לא נאמר תוך זמן סביר מתם
22 שנת הבדק, אלא כאמור, תוך זמן סביר מקבלת ההודעה על הליקוי מאת הדייר. לפיכך, הוראה
23 חוזית בחוזה המכר, ככל שקיימת, לפיה תיקוני הליקויים יעשו לראשונה רק בתם תקופת הבדק
24 ובצורה מרוכזת, אין לה לדידי כל תוקף ובהתאם, כל טענה מסוג זה של קבלן, שחל עליו החוק
25 הני"ל, דינה להידחות.
- 26 לפיכך, משפנו התובעים אל הנתבעת בקשר לליקויים בחודש מאי 2010 (כחצי שנה לאחר קבלת
27 הדירה), היה על הנתבעת לטפל מיד בפנייתם ולא עמדה לה הזכות להמתין חודשים רבים עד תם
28 שנת הבדק.
- 29 זאת ועוד: הסתמכות הנתבעת בסיכומיה על הדברים שנקבעו בע"א 5602/03 סגל ואח' נ' שיכון
30 ופתוח לישראל בע"מ (פורסם באתרים משפטיים), אינה יכולה לסייע לה, שכן הדברים שנקבעו שם,
31 לא רק שאינם נוגדים את מסקנתי הני"ל אלא אף תומכים בה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55698-01-11 אלון משה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

- 1 ראשית, בפרשת סגל, נקבע כי התביעה הוגשה בתוך שנת הבדק וכי לא קדמה לה כל פנייה ממשית
2 לתיקון הליקויים. בעניינינו, התביעה הוגשה לאחר תם שנת הבדק (גם אם רק מספר שבועות
3 לאחריה) וקדמה לה פניות מספר לתיקון הליקויים שלא זכו לכל התייחסות מצד הנתבעת.
- 4 שנית כל, הגם שבית המשפט העליון קבע כי מן הראוי שתביעות בגין ליקויי בנייה, ככלל, תוגשנה
5 בתם שנת הבדק ולאחר שניתנה לקבלן הזדמנות נאותה לתיקון הליקויים, נאמר באותה נשימה, כי
6 אם הקבלן מפר את חובתו לתקן ליקויים בתוך שנת הבדק, רשאי הדייר לפנות לערכאות, משמע,
7 רשאי הוא לעשות כן עוד לפני תם שנת הבדק. להלן דברי בית המשפט, אשר הנתבעת בסיכומיה
8 ציטטה מהם באופן חלקי ותוך השמטת הסיפא דווקא (אותה סימנתי להלן בקו תחתון), שהיא
9 הרלוונטית ביותר לעניינו ואשר מבססת את המסקנה, כי במקרה הנוכחי, גם לו הוגשה התביעה
10 בתוך שנת הבדק, הייתה הגשתה במועד כאמור במקומה: "כן יש לתקופת הבדק חשיבות במישור רחב
11 יותר – תקופת הבדק תורמת ליעילות המערכת המשפטית ומונעת הקצאה בלתי יעילה של משאבים על ידי
12 שהיא מייטרת, ולו באופן זמני, את הצורך בהגשתן של תביעות בגין פגמים ואי התאמות שנתגלו בדירה
13 במהלך תקופה זו. אלה יתוקנו על ידי המוכר בלא שתידרש פניה לבית המשפט. כמובן, במידה שסבורים
14 הקונים כי המוכר לא כיבד חיובו החוזי לתקן הליקויים בשנת הבדק, פתוחה בפניהם האפשרות לפנות
15 לערכאות בתביעה".
- 16 מכאן, שבית המשפט העליון לא קבע ולא התכוון לקבוע, כי בכל מקרה לא ניתן להגיש תביעה לפני
17 תם שנת הבדק. דייר שפונה לקבלן בתוך תקופת הבדק, גם אם ימים ספורים לאחר קבלת הדירה,
18 בדרישה לתקן ליקוי ואשר לא נענה תוך זמן סביר מפניה זו, רשאי גם רשאי להגיש תביעה ליקויי
19 בנייה לבית המשפט בתוך שנת הבדק וגם אם תקופת הבדק רק החלה.
- 20 מסקנתי הנ"ל, בדבר איבוד הנתבעת את זכותה לתיקון הליקויים עקב התעלמות מפניות התובעים,
21 לא משתנה גם כאשר לוקחים בחשבון את מכתב התובעים מיום 3.2.11. יושם לב כי במכתב זה, לא
22 הסכימו התובעים לכניסה מיידית של הנתבעת לדירתם לביצוע תיקונים וללא תנאי. התובעים דרשו
23 מהנתבעת במכתב זה לוח זמנים ותכניות עבודה לביצוע התיקונים ולשם בחינתם של אלה, הסכימו
24 לקבוע מועד לביקור בדירה (עדיין לא מועד לביצוע התיקונים).
- 25 הנתבעת התעלמה מדרישה זו, כעולה ממכתבה מיום 17.2.11, בו אין כל התייחסות ללוחות זמנים
26 או תכניות לביצוע התיקונים, אלא אך מועדים לצורך כניסה לדירה לתיקון הליקויים. לפיכך, אין
27 הנתבעת יכולה להסתמך על ההתכתבויות הנ"ל שבין הצדדים מחודשים ינואר ופברואר 2011, כדי
28 לטעון שניתנה הסכמה על ידי התובעים במועד זה לביצוע תיקונים וכי הסכמה זו גוברת ומרפאת את
29 המחל שלם מלטפל בליקויים מהחודשים הקודמים.
- 30 אפילו ההסכמה הנ"ל, שהותנתה בהצגת לוחות זמנים ותכניות מסודרות, בנסיבות העניין, ניתנה
31 למעשה כמחווה ולפנים משורת הדין, וזאת לאחר שהנתבעת התעלמה מפניותיהם של התובעים
32 במשך תקופה כה ארוכה. על כן, גם אם הייתי מוצא כי ניתנה בשלב זה הסכמה בלתי מותנית לביצוע
33 התיקונים על ידי הנתבעת, סביר להניח כי הייתי מכיר, בנסיבות העניין, בזכותם של התובעים לחזור



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11-01-55698 אלון משה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

- 1 בהם מהסכמה זו, כפי שנעשה על ידם במרומוז במכתבם מיום 17.2.11. בשולי הדברים נראה לכאורה
2 כי בעת מכתבם של התובעים מיום 3.2.11, הם עוד לא היו מודעים לכך שכתב התביעה כבר הוגש
3 ימים ספורים קודם לכן (31.1.11) על ידי בא כוחם ורק לאחר שעדכנו אותו בדבר מכתבה של
4 הנתבעת, תזדרכו כנראה להוציא את המכתב מיום 17.2.11. גם מסיבה זו היה מקום הנסיבות העניין
5 לאפשר להם לחזור בהם מהסכמתם לתיקון הליקויים.
- 6 זאת ועוד: דרישת התובעים לקבלת לוחות זמנים ותכניות לגבי התיקונים, הייתה לגיטימית ביותר
7 ועל אחת כמה וכמה בנסיבות שבהן קודם לכן התעלמה הנתבעת מהתובעים, דבר שכנראה רק הגביר
8 אצלם את החשש כי אין בכוונת הנתבעת לפעול ברצינות לתיקון כל הליקויים ומכאן דרישתם
9 להסדרת הנושא בטרם עת.
- 10 קבלן מסודר שממלא חובתו לביצוע תיקונים כדבעי ובתם לב, חייב להסדיר עם הדייר מראש
11 ובצורה מסודרת (רצוי בפגישה בדירה), את לוחות הזמנים של ביצוע התיקונים ואת אופן ביצועם.
12 ביצוע תיקונים בדירה גורם אי נוחות רבה לדייר. על הקבלן לספק לדייר מראש את כל הנתונים
13 שיאפשרו לו להכין את הדירה ואת עצמו לצורך כך (הזזת רהיטים וכיסויים, לקיחת חופש מהעבודה
14 וכו').
- 15 המחזה הנפוץ במקומותינו, של משלוח פועלים לדירה לביצוע תיקונים, כמעט ללא התראה, ללא
16 תכנון מראש וללא קביעת לוחות זמנים (כפי שנראה כי ביקשה לעשות הנתבעת במקרה הנוכחי),
17 אינו נאה ואינו יאה ויתרה מכך – מעיד על חוסר רצינות של הקבלן, נוגד כללי התנהגות מקצועיים
18 סבירים ומהווה לדידי הפרה של חובת תם הלב שחב הקבלן בביצוע החוזה ובקיום התחייבותו
19 לתיקון ליקויים לפי החוק ולפי חוזה המכר.
- 20 למעלה מן הדרוש אציין כי הנתבעת איבדה את זכותה לתיקון הליקויים גם בשל העובדה שלא
21 הסכימה מיד לאחר הגשת התביעה לתיקונים. בכתב ההגנה, טענה הנתבעת כי היא מוכנה לתקן את
22 הליקויים "אם אכן יימצא כי יש ליקויים שיש לתקנם" (ס' ד' 1א' לכתב ההגנה). בסעיף ג' 6
23 לכתב ההגנה טענה הנתבעת לדחיית התביעה ורק לחילופין טענה לזכות לביצוע תיקונים. בסעיף ד' 2
24 לכתב התביעה טענה הנתבעת כי הליקויים הם מינוריים ולא סוטים מההתחייבות שלה לפי ההסכם
25 ולפי חוק. כל אלה מעידים על סירוב למעשה לתיקון הליקויים או לכל הפחות ניסיון לאחוז במקל
26 בשתי קצותיו.
- 27 קבלן המתכחש כך לליקויים בכתב ההגנה ומסכים לתיקונים רק לאחר שניתנת חוות דעת מומחה
28 מטעם בית המשפט, אינו יכול להיחשב כמי שהביע נכונות לתיקון הליקויים במובנו של חוק המכר
29 דירות ועל כן אינו יכול ליהנות מהזכות לתקן השמורה למי שמסכים לתיקון הליקויים ללא תנאי
30 (ראה ע"א 472/95, 553/95 זלוצין נ' דיור לעולה – פורסם באתרים משפטיים, אשר צוטט בסיכומי
31 התובעים).
- 32 לפיכך, טענת הנתבעת בדבר זכותה לביצוע תיקונים נדחית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11-01-55698 אלון משה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

הפיצוי בגין ליקויי הבנייה

- 1
- 2 לפי חוות דעת מומחה בית המשפט, עלות התיקון של כלל הליקויים בדירה עומדת על 31,320 ₪
- 3 (לאחר הוספת פיקוח הנדסי ומע"מ ולפני תוספת של 20% לביצוע על ידי קבלן משנה).
- 4 התובעים סומכים ידם על חוות דעת מומחה בית המשפט, למעט בנושא היקף הריצוף שיש להחליף
- 5 בדירה (ס' 7 לסיכומי התובעים). לטענתם, יש להחליף את כל הריצוף בדירה, בשטח של 100 מ"ר
- 6 ולא רק 32.40 מ"ר, כפי שקבע המומחה. לטענתם, הבדיקה המדגמית שבוצעה בדירה ואשר העלתה
- 7 קיומם של חללים מתחת לאריחים רבים יחסית מתוך אלה שנבדקו, בניגוד לדין, יש ליישמה
- 8 ולהחילה גם על שאר אזורי הדירה, הגם שלא בוצעה בהם בדיקה מדגמית. לפיכך, עלות תיקון
- 9 הליקויים צריכה לעמוד לפי דעתם, על 53,308 ₪ (כולל פיקוח הנדסי ומע"מ ולפני הוספת 20% עלות
- 10 לקבלן מזדמן).
- 11 הנתבעת מנגד דוחה את הניסיון של התובעים לקבל פיצוי בגין שטחים נוספים של ריצוף מעבר
- 12 לקביעת המומחה, גם בנימוק שאין בסיס לכך לגופו של עניין וגם בטענה שהפיצוי הכספי המבוקש
- 13 על ידם עולה בהרבה על הסכום שדרשו הם בכתב התביעה ובחוות הדעת מטעמם בגין ליקוי הריצוף.
- 14 הנתבעת טוענת, אם כן, כי לכל היותר יש לפסוק לתובעים 25,340 ₪, ללא תוספת מע"מ או 20%
- 15 עלות לקבלן מזדמן וזאת בגין כלל הליקויים.
- 16 לאחר שעיינתי בחומר ובטענות הצדדים, נחה דעתי כי אין מקום לקבל את טענת התובעים בדבר
- 17 החלפת כל הריצוף בדירה, הכל כפי שיפורט להלן.
- 18 בחוות הדעת מטעם התובעים קבע המומחה מטעמם (אליעזר גוכמן), כי ישנם מספר סוגי פגמים
- 19 בריצוף בדירה. בין היתר, איתר המומחה ביצוע לקוי של מילוי מלט שגרם לחללים מתחת לפני
- 20 הריצוף ואריחים בולטים או שקועים כתוצאה מכך (ס' 9.6 ו-9.7 לחוות הדעת). דא עקא, המומחה
- 21 לא ציין בחוות דעתו היכן בדירה נמצאו האריחים הפגומים הנ"ל, בכמה אריחים מדובר ומה השטח
- 22 הכולל במ"ר של האריחים הפגומים. המומחה גם לא פירט כיצד חישב את עלות החלפת הריצוף
- 23 הפגום שנקבע על ידו על סכום של 8,400 ₪ לפני פיקוח הנדסי ומע"מ. כמו כן, סכום זה נקבע על ידו
- 24 גם בהתייחס לאריחים פגומים מסיבות אחרות, כגון הבדלי גוון, כתמים, גימור לא מושלם סביב
- 25 קופסאות ביקורת ושיפוע לא נכון במרפסת דור.
- 26 בחוות הדעת הראשונה של מומחה בית המשפט מיום 8.8.11, נקבע כי לעניין הליקויים מסוג הבדלי
- 27 גובה בין אריחים, נמצאו 2 מרצפות בסלון בהבדלי גובה שיש להחליפם, כמו גם מרצפת נוספת
- 28 בכניסה לשירותי אורחים. מעבר לכך לא מצא המומחה דבר. המומחה ציין לגבי חללים בריצוף כי
- 29 מצא 2 מרצפות פגומות במטבח ומספר דומה בסלון.
- 30 בחוות דעתו המשלימה, לאחר שבוצעה לבקשת התובעים בדיקת שליפה על ידי מכון התקנים, קבע
- 31 המומחה מעיון בתוצאות הבדיקה (המומחה לא נכח בעת ביצוע הבדיקה), כי מתוך עשרה אריחים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55698-01-11 אלון משה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

- 1 שנבחרו לבדיקה בשטח הסלון ומטבח המשתרע על פני כ-32.40 מ"ר והכולל כ-90 מרצפות בגודל
2 60/60 ס"מ, נמצאו שבעה אריחים בעלי צליל חלול, המהווים 70% מהאריחים שנבדקו, אחוז גבוה
3 לאין שיעור מסטיית התקן, העומדת על לא יותר מ-15% (ראה עמ' 1 לחוות דעת משלימה מיום
4 8.11.11). לאור תוצאות אלה, קבע המומחה שיש להחליף את משטח הריצוף בסלון ומטבח ולא קבע
5 כי יש להחליף את הריצוף בכל הדירה.
- 6 לפיכך, אם ביקשו התובעים לסתור את קביעת המומחה ולהאציל מפיו קביעה אחרת, לפיה יש
7 להחיל את הבדיקה על שאר חלקי הדירה ועל שטח נרחב בהרבה (100 מ"ר במקום 32 מ"ר), פשיטא
8 כי היה עליהם לעשות שימוש בכלים העומדים לרשותם בעניין זה (שאלות הבהרה וחקירה נגדית).
9 תחת זאת, הסכימו התובעים להגשת סיכומים ללא חקירות ושמיעת עדויות ואף לא שלחו למומחה
10 שאלות הבהרה נושא זה, למרות שכן מצאו לנכון לשלוח שאלות הבהרה לגבי התעריף שקבע
11 המומחה להחלפת הריצוף, במובחן מהשטח המיועד להחלפה, לגביו כאמור לא העלו התובעים כל
12 טענה עד לסיכומיהם. עוד בהערת אגב אציין כי מתשובת המומחה בנושא העלות הני"ל במכתבו
13 מיום 5.1.12, עולה כי במסגרת חישוב העלות שהציגו התובעים, השטח המיועד להחלפה מבחינתם
14 עמד על 42 מ"ר בלבד (ראה סי' 6ד' למכתב המומחה הני"ל).
- 15 משלא נחקר המומחה, לא ניתן להגיע למסקנה המבוקשת על ידי התובעים, לפיה מדובר בבדיקה
16 מדגמית שמשליכה על כל הדירה. בדיקת השליפה שנעשתה, נעשתה באיזור אחד בלבד של הדירה,
17 בשטח הסלון ומטבח, אשר יחד משתרע על כ-32.40 מ"ר. לא נעשתה בדיקת שליפה כאמור בשאר
18 חלקי הדירה וגם לא ניתן כל הסבר מדוע. התובעים, הם אשר עתרו לביצוע הבדיקה הני"ל ולא היה
19 דבר שימנע מהם בזמנו לבצע בדיקות שליפה בשאר חדרי הדירה.
- 20 הפרופוזיציה שמציעים התובעים ואשר נסמכת ככל הנראה על ההיגיון שאם נמצא אחוז ניכר מעבר
21 לסטיית התקן של אריחים פגומים מתוך אלה שנבדקו באיזור סלון/מטבח, חזקה כי זו תהא גם
22 התוצאה בשאר חלקי הדירה, אינה נקייה מספקות. יש לזכור כי חלקי הדירה השונים וחדרי הדירה
23 האחרים, משתרעים על שטחים נפרדים ואף קטנים בהרבה. כמו כן, התובע עצמו ציין בפני בית
24 המשפט כי הבעיה החריפה היא במטבח ובסלון (עמ' 1, שי' 23 פרי יום 6.9.11) מה שמעיד על שונות
25 של התופעה בחלקים שונים של הדירה.
- 26 לפיכך, העתירה להחלפת כל הריצוף בדירה נדחית.
- 27 נותרנו עם המחלוקת האחרונה בעניין ראש הנזק הנוכחי, שמתבטאת בטענת הנתבעת לפיה גם את
28 הסכום שקבע מומחה בית המשפט ביחס להחלפת הריצוף בשטח של 32.40 מ"ר, בסך של 8,100 ₪
29 (לפני מע"מ) לא ניתן לפסוק, שכן סכום זה מתווסף לשאר הסכומים שנקבעו בשאר הסעיפים
30 האחרים בחוות הדעת המתייחסים לריצוף ואשר יחדיו מגיעים לסכום של 2,410 ₪, כך שסכום
31 חוות הדעת של המומחה אירני בגין ריצוף מסתכם בסך של 10,510 ₪, העולה ב-1,660 ₪ על הסכום
32 שתבעו התובעים בכתב התביעה לפי חוות הדעת מטעמם, בסך של 8,400 ₪ (לפני מע"מ).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11-01-55698 אלון משה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

1 לדידי, יש לדחות טענה זו. סכום התביעה בגין כלל ליקויי הריצוף עמד על 8,400 ש"ח בתוספת 10%
2 פיקוח הנדסי ומע"מ ובסה"כ 10,718 ₪. לכך יש להוסיף, הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת
3 התביעה ועד למועד חוות הדעת של המומחה אירני, כך שהסכום מגיע ל- 11,052 ₪ (יצוין כי חרף
4 קביעתו של המומחה גוכמן כי עלות לפי תיקון על ידי קבלן מזדמן ולא ראשי, הנה גבוהה יותר בכ-
5 25-30% התובעים הגבילו תביעתם לסכום הנ"ל ללא תוספת זו).

6 לפי חוות דעתו של המומחה אירני, עלות ליקויי הריצוף, מגיעה אמנם לסכום גבוה יותר, 10,060 ₪
7 בתוספת פיקוח הנדסי בשיעור כ-17% וכן מע"מ וכן 20% לעלות לקבלן משנה ובסה"כ כ- 16,384 ₪.

8 עם זאת, הסכום הכולל שתבעו התובעים בגין ליקויי הבנייה, עולה בהרבה על הסכום שייפסק להם
9 כעת לפי חוות דעתו של המומחה אירני. בעל דין אינו רשאי לקבל יותר מאשר תבע עבור כל ראש נזק
10 בנפרד, אולם לעניין זה, יש לראות את ליקויי הבנייה בכללותם כראש נזק אחד ולא כל ליקוי בנפרד
11 כראש נזק (ראה בעניין זה דברים דומים שנקבעו בת.א. 48221/07 חדד ואח' נ' ראבי חברה קבלנית
12 לבנין בע"מ (פורסם באתרים משפטיים) ואשר צורף לסיכומי התובעים. לפיכך, דין טענת הנתבעת
13 להידחות.

14 טענת הנתבעת לפיה אין לפסוק לתובעים את התוספת של 20% לתיקון על ידי קבלן מזדמן כפי
15 שקבע המומחה אירני, דינה להידחות. נימוקי הנתבעת – רצון התובעים בכסף ונכונותה לתקן – אין
16 בהם ממש. התובעים לא דרשו ישר את עלות התיקונים, אלא נתנו לנתבעת הזדמנות סבירה לתקן
17 את הליקויים ואף מעבר לכך. משלא נענתה הנתבעת, זכאים היו לדרוש פיצוי כספי ולסרב לתיקון
18 בעין ואין בכך כל פסול. הנימוק שמתבסס על נכונות הנתבעת לתקן את הליקויים, דינו להידחות
19 שכן על פי הממצאים שקבעתי, הנתבעת לא גילתה נכונות כזו בשעה היעודה ולאחר מכן הדבר כבר
20 היה בבחינת מעט מדי ומאוחר מדי.

21 גם הטענה אודות אי פסיקת המע"מ דינה להידחות ואף מוטב היה שלא תועלה כלל. העלות הנדרשת
22 לתיקון הליקויים על ידי התובעים באמצעות בעל מקצוע ואשר הוערכה על ידי המומחה כוללת
23 כמובן מע"מ שחל על השירות, העבודות והחומרים הכרוכים בתיקון הליקויים. על התובעים לקבל
24 פיצוי שיכסה באופן מלא את העלות הנ"ל ומכאן שאין להפחית את המע"מ מסכום הפיצוי, שמהווה
25 חלק אינטגרלי מעלות התיקון.

26 בנסיבות אלה, ושעה שהתובעים הצהירו על הסכמתם לכל שאר קביעות המומחה והנתבעת מנגד לא
27 הביאה טיעונים כנגד חוות הדעת של המומחה, לבד מהטענות הנ"ל, בהם זנתי ואשר נדחו על ידי,
28 לא נותר אלא לחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את עלויות התיקון כפי שנקבעו בחוות דעתו של
29 המומחה אירני, בסך של 27,000 ₪ בתוספת 20% עלות תיקון על ידי קבלן מזדמן ובתוספת מע"מ
30 וכן בתוספת סכום הפיצוי הנזכר בחוות הדעת בסך של 320 ₪ עליו אין מחלוקת ובסה"כ 37,904 ₪
31 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד חוות הדעת, יום 8.8.11 ועד לתשלום בפועל.

32



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11-01-55698 אלון משה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

דיוור חלופי

1
2 המומחה אירני קבע כי על רקע הצורך בהחלפת הריצוף באיזור סלון ומטבח, לא יוכלו התובעים
3 להתגורר בדירה. קביעה זו נראית לי סבירה והגיונית בנסיבות העניין, בהן לא מדובר בהחלפה
4 נקודתית של הריצוף, אלא החלפה של שטח משמעותי של 32 מ"ר. לפיכך, את טענת הנתבעת, לפיה
5 אין צורך בפינוי הדירה, שממילא נטענה בצורה כללית, סתמית ובלתי מנומקת, יש לדחות. טענת
6 הנתבעת, לפיה אין לשלם סכום כלשהו בגין דיוור חלופי, שכן אין בכוונת התובעים ממילא לבצע
7 תיקונים, גם היא דינה להידחות משלא הוכחה כלל ועיקר.

8 המומחה העריך את משך הזמן הדרוש לביצוע כל התיקונים ב-10 ימים והמליץ על 7 ימי דיוור חלופי.
9 התובעים תבעו בראש נזק זה 10,000 ₪, המסתכם לפי חישוב אריתמטי פשוט, ב-3,333 ₪ לשבוע
10 וזאת כאשר לוקחים בחשבון שהמומחה מטעמם העריך את משך הזמן של התיקונים בשלושה
11 שבועות (ס' עמ' 14 לחוות הדעת בסעיף הערות).

12 התובעים לא ביססו סכום זה בדרך של הסבר, לא בדרך של חישוב ולא בדרך של המצאת ראיות
13 אחרות (בכתב התביעה אין ביסוס כאמור לסכום שנתבע ועל הגשת תצהירי עדות התובעים הרי
14 וויתרו). גם בסיכומים לא ניתן כל הסבר לסכום המבוקש. התובעים לא ציינו היכן בכוונתם לשהות
15 בתקופת ביצוע התיקונים. הם לא הביאו ולו הצעת מחיר אחת ממלון או מלון דירות, כדי לבסס את
16 הסכום שתבעו. לפיכך, לא ניתן לפסוק לתובעים סכום ריאלי המבוסס על עלות בפועל של דיוור
17 חלופי וזאת בהעדר כל ראיה.

18 עם זאת, מוצא אני לנכון לפסוק לתובעים סכום מינימאלי של 1,500 ₪ וזאת בשל ההנחה כי
19 הוצאות לדיוור חלופי כלשהו בסכום כאמור בוודאי תהיינה וכי סכום זה בוודאי אינו עולה על
20 הסכום הריאלי הנמוך ביותר הקיים בגין סידור סביר לדיוור חלופי בנסיבות העניין. הסכום הנ"ל
21 ישולם צירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל.

עגמת נפש

22
23 הפסיקה הכירה בזכותו של דייר לקבל פיצוי בגין עגמת הנפש שנגרמה לו עקב ליקויי בנייה ואי
24 תיקונם (ראה למשל ע"א 611/89 דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ'
25 נחמיאס פד"י מו(2) 60). הפיצוי בגין עגמת נפש בכלל, כמו גם שיעורו, תלויים בנסיבות כל מקרה
26 ומקרה. כמו כן, כבר נקבע כי העלות הכספית של התיקונים, אינו בהכרח מעיד על עצמת עגמת הנפש
27 שנגרמה (ראה פרשת דרוקר הנ"ל). כמו כן, קיימים ליקויים במטבעם משפיעים מאוד על היכולת
28 ליהנות מהדירה ולעיתים אף על היכולת לגור בה באופן סביר (כגון ליקויי רטיבות). מנגד, יתכן מצב
29 שבו ליקויים רבים בדירה, גם אם כל אחד בפני עצמו הנו מינורי או לא מהותי ביותר, במצטבר יפגעו
30 ביכולת ליהנות מהדירה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11-01-55698 אלון משה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

1 לאחר ששבתי ועיינתי בחוות דעתו של המומחה, כדי להתרשם מסוגי הליקויים שמצא בדירה,
2 שוכנעתי כי סביר להניח שנגרמה לתובעים עגמת נפש, בעיקר מהליקויים בריצוף, אם כי ניתן למצוא
3 בחוות הדעת ליקויים נוספים שמטבעם פוגעים ביכולת ליהנות מהדירה (כגון - אי יכולת לסגור דלת
4 ממ"ד אלא בטריקה, ידית דלת כניסה רופפת, מכשיר גז לחימום מים לא תקין, אריחים בולטים או
5 שקועים בחיפוי קרמיקה, שקע חשמל שלא עבד בחדר שירות, גבשושיות וגלים בטיח).

6 טענת התובעים בדבר חללים רבים בריצוף באיזור סלון/מטבח נמצאה כנכונה. לפי טענת התובע,
7 שאיני מוצא מקום להטיל בה ספק, חללים אלה הורגשו (עמ' 1, שי' 22 עד עמ' 2, שי' 13). אמנם, ניכר
8 מדבריו הני"ל של התובע, כי החללים גרמו לתזוזה מינורית של המרצפות בעת דריכה עליהן וכי
9 תופעה זו חלה רק במיעוט קטן של מרצפות. עם זאת, אין להקל ראש במצב שבו אריחים, גם אם
10 בודדים בדירה, אינם מקובעים כראוי ומתנודדים. גם מצב זה, פוגע ביכולתו של הדייר ליהנות
11 מדירתו באופן סביר.

12 בנסיבות אלה ולאחר שלקחתי בחשבון גם את התנהלות הנתבעת שהתעלמה במשך תקופה ארוכה
13 מפניות התובעים כמו גם את משך הזמן שנאלצו התובעים לחיות עם המצב הקיים, החלטתי לחייב
14 את הנתבעת לשלם לתובעים פיצוי בראש נזק זה בסך של 7,500 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית
15 כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל.

16 **סוף דבר**

17 אשר על כן, הנתבעת תשלם לתובעים בגין ליקויי הבנייה, 37,904 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית
18 כדין ממועד חוות הדעת, יום 8.8.11 ועד לתשלום בפועל. כמו כן, תשלם הנתבעת 1,500 ₪ בגין דיור
19 חלופי בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל. בנוסף תשלם
20 הנתבעת בגין ראש הנזק של עגמת נפש, 7,500 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת
21 התביעה ועד לתשלום בפועל.

22 בנסיבות העניין, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את מלוא שכר הטרחה ששילמו למומחה
23 מטעמם ולמומחה בית המשפט, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום התשלום למומחים ועד
24 לתשלום בפועל. הנתבעת תשלם לתובעים גם את מלוא אגרות בית המשפט בצירוף הפרשי הצמדה
25 וריבית כדין מיום תשלומם ועד לתשלום בפועל. הנתבעת תשלם לתובעים בנסיבות העניין ובהתחשב
26 בכלל הנסיבות (התוצאה, היקף ההליכים ומשכם, התנהלות הצדדים וכו'), שכר טרחת עו"ד בסך של
27 10,000 ₪.

28 כל הסכומים שנפסקו, ישולמו תוך 30 יום מהמצאת פסק הדין לנתבעת. המזכירות תדוור.

29 ניתן היום, ט' אלול תשע"ב, 27 אוגוסט 2012, בלשכתי.

30



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11-01-55698 אלון משה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

יאיר דלוגין, שופט

1
2

