



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 18771-07-10 שאול ואח' נ' קרן פז חברה לבנין בע"מ

בפני כב' השופטת חנה קיציס

תובעים

1. אילנה שאול  
2. שבתאי שאול

נגד

נתבעת

קרן פז חברה לבנין בע"מ

### פסק דין

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23
1. התובעים רכשו מהנתבעת דירה ברח' הסביון 37 בית דגן, בהתאם להסכם מכר מיום 13/12/05. התובעים הגישו תביעה לחייב את הנתבעת בתשלום פיצויים בגין ליקויי בניה בסך 108,156 ובתשלום פיצוי בגין עוגמת נפש ובגין עלות דיור חילופי. הנתבעת הכחישה את טענות הנתבעים וטענה כי כל אימת שפנו אליה התובעים באשר ללקויי הבניה היא נענתה בחיוב ועשתה ככל אשר לאל ידה על מנת להסיר את הליקויים. עוד היא מציינת כי לפני הנתבעים האחרונה השיבה ב3/15/10 ואז ביקשה שהות לבדוק את הליקויים הנטענים בעצמה. במקום להעניק לה שהות כאמור הוגשה התביעה.
  2. הצדדים ביקשו בהסכמה מינוי מומחה מטעם בית המשפט לבדיקת ליקויי הבניה הנטענים. מר אייל שנהב מונה כמומחה מטעם בית המשפט והגיש את חוות הדעת ביום 12/9/11. המומחה קבע כי העלות לביצוע התיקונים בליקויים שנמצאו הינה 44,330 בתוספת מע"מ (כולל פיקוח).
  3. בדיון מיום 31/10/11 הסכימו הצדדים כי לא תהינה להם טענות באשר לקביעות המומחה בחו"ד וכי בית המשפט יפסוק בשאלה האם זכאית הנתבעת לבצע את התיקונים בפיקוח מומחה מטעם בית המשפט ובכך תבוא המחלוקת לידי סיומה. הצדדים הגישו סיכומים בכתב בשאלה זו.
  4. בשאלת הזכות לתקן אל מול הזכות לקבל פיצוי כספי, חוק המכר מחייב את הרוכש ליתן למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמות. סעיף 4 ג' לחוק המכר קובע כי אם: **"התגלתה אי התאמה או אי התאמה יסודית הניתנת לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות**



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 18771-07-10 שאול ואח' נ' קרן פז חברה לבנין בע"מ

- 1 נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר". הנתבעת מפנה בעניין זה גם להוראות הסכם  
2 המכר הקובע כדלקמן:
- 3 "5.18 בכל מקרה לא יהיה זכאי הקונה לתבוע החברה אלא לביצוע בעין של כל התיקונים  
4 והליקויים שהתגלו, אם יתגלו, בדירה, ולא יהיה זכאי לתבוע ו/או לקבל פיצוי כספי ו/או  
5 דמי נזק, בין בתשלום ובין בהטבה כספית ו/או קיזוז ו/או הפחתה מהתמורה בגין אי  
6 ההתאמות שהתגלו, אם התגלו, בדירה. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי לחברה הזכות לתקן  
7 כל ליקוי בדירה וכי אם תיקון שביצעה החברה לא הועיל לחברה הזכות הבלעדית לשוב  
8 ולתקן בעצמה את הליקוי".
- 9
- 10 .5 בפסיקה נקבע כי זכות המוכר לבצע את התיקונים בעצמו תשלל ממנו כאשר הוא אינו נענה  
11 לפניית הקונה או כאשר נסיונות קודמים לביצוע התיקון כשלו. עוד נקבע כי הזכות לתקן  
12 נתונה למוכר המודה בליקוי ומוכן לתקנו אך ספק אם עומדת הזכות למוכר המכחיש את  
13 עצם הליקויים (ראה ע"א 472/95 זכריה זולצין נ' דיור לעולה בע"מ פ"ד (2), 858, בעמ'  
14 863).
- 15
- 16 .6 עיקר התיקונים המופיעים בחוות דעת המומחה מתייחסים לעבודות טיח וצבע ועבודות  
17 ריצוף. תיקוני הריצוף נדרשים לצורך פתרון בעיית הרטיבות. התובעים פנו לנתבעת בדרישה  
18 לתיקון הנזקים עוד ב-25/2/10. הנתבעת השיבה למכתב זה ביום 15/3/10 ובתשובתה דחתה  
19 את טענות התובעים והודיעה כי היא תבצע בדיקה עצמאית תוך התיחסות לטענות. בדיקה  
20 שכזו לא בוצעה על ידה והתובעים נאלצו להגיש תביעה ביום 14/7/10. התעלמות זו של  
21 התובעת במשך חודשים רבים, מביאים למסקנה כי הנתבעת איבדה את זכותה לביצוע  
22 התיקונים.
- 23
- 24 הנתבעת צירפה לסיכומים אסמכתא לבצוע תיקונים קודמים (חלק מהמסמך מושחר ואין  
25 לנתבעת העתק קריא אחר) לא נראה ממסמך זה כי בשנת 2010 נעשתה בדיקה מטעמה או  
26 תיקון כלשהוא, ויתר דיוק נראה כי מאז 2008 לא נעשה דבר.
- 27 במיוחד אמורים הדברים כאשר התיקונים הנדרשים הינם רחבי היקף ומחייבים פיקוח  
28 צמוד, ויש מקום לנתק את הקשר בין הצדדים בכדי למנוע מחלוקת נוספת.
- 29
- 30 .7 התובעים עותרים בסיכומיים מטעם לחייב את הנתבעת בתשלום פיצוי בגין עוגמת נפש  
31 ופיצוי בגין דיור חילופי. עתירה זו יש לדחות הן בשל העובדה שדרישה זו חורגת מהסכמת  
32 הצדדים בפרוטוקול הדיון האחרון והן לאור העובדה שאין עיגון בחוות דעת המומחה לצורך  
33 בדיור חילופי.
- 34
- 35



**בית משפט השלום בפתח תקווה**

ת"א 18771-07-10 שאול ואח' נ' קרן פז חברה לבנין בע"מ

1 לאור האמור על הנתבעת לשלם לתובעים סך של 51,426 ₪. 8  
2 הסכום ישולם תוך 30 יום וממועד זה ואיך יישא הפרשי ריבית והצמדה כחוק עד לתשלום  
3 בפועל.  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

11 ניתן היום, ט' טבת תשע"ב, 04 ינואר 2012, בהעדר הצדדים.  
12

*[Handwritten signature]*



13  
14  
15  
16  
17  
18

בית משפט השלום בפתח תקווה  
אני מאשר  
שהעתק זה גמון ומתאים למקור

*[Signature]* 8-1-12  
מזכיר בית משפט מאויד