



בית משפט השלום בחיפה

גבי נ' גבי בן-גלים חברה לבנין בע"מ

בפני כב' השופטת מעין צור

התובעים

נגד

גבי בן-גלים חברה לבנין בע"מ



פסק דין

1. זוהי תביעה לפיצוי בגין ליקויי בניה בדירה שרכשו התובעים מהנתבעת.

הרקע העובדתי

2. ביום 30.9.05 נחתם בין הצדדים חוזה שבמסגרתו רכשו התובעים מהנתבעת דירה בגבעת עדה (להלן: "הדירה").
3. לאחר מסירת החזקה בדירה לתובעים, פנו התובעים לנתבעת בטענות אודות ליקויי בניה שונים, והנתבעת תיקנה ליקויים בדירה.
4. התובעים פנו למהנדס אליעזר גוכמן (להלן: "גוכמן") על מנת שיבחן קיומם של ליקויי בניה. בשתי חוות דעת שערך מצא גוכמן ליקויים בסכום של כ-300,000 ₪ בעלויות ביצוע עבור קבלן ראשי, ואם יבוצעו העבודות על ידי קבלנים מזדמנים צפוי שעלות התיקון תהיה גבוהה ב-25% 30%.
5. בחודש פברואר 2010 הגישו התובעים תביעה זו.
6. הנתבעת הגישה חוות דעת מומחה אשר נערכו על ידי מר מרדכי שטיינר, מהנדס איכות והנדסאי בניין (להלן: "שטיינר"). שטיינר מצא ליקויים זניחים בלבד, שעלות תיקונם מסתכמת באלפי שקלים בודדים.
7. הצדדים הסכימו כי ימונה מומחה מטעם בית המשפט (עמ' 3 לפרוטוקול). לנוכח הסכמה זו מיניתי את המהנדס ושמאי המקרקעין מיכאל קרבצ'יק (להלן: "קרבצ'יק") כמומחה מטעם בית המשפט.
8. בחוות דעתו מצא קרבצ'יק ליקויים בדירה שעלות תיקונם נאמדת בסכום של 64,461 ₪ (כולל מע"מ בשיעור של 16%) במחירי קבלן ראשי. עוד ציין, כי אם יבוצעו התיקונים על ידי התובעים עלותם עשויה להיות גבוהה בכ-15% (להלן: "תוספת קבלן מזדמן"). המומחה קבע כי אין צורך בדו"ח חלופי בעת ביצוע עבודות התיקון, אך תיגרם לדיירים אי נוחות מסוימת.
9. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית.



בית משפט השלום בחיפה

אח' נ' גבי בן-גלים חברה לבנין בע"מ

1 10. ביום 6.6.13 התקיימה ישיבת הוכחות. בישיבה זו נחקר קרבצייק, ולאחר חקירתו הסכימו
2 הצדדים לוותר על חקירות העדים מטעמם ולהגיש סיכומים בכתב על סמך החומר שביק בית
3 המשפט.

4

5

דיון והכרעה

6 11. מספר נושאים שנויים במחלוקת במקרה זה: עלות תיקון הליקויים בבית התובעים; האם קיים
7 הסכם בין הצדדים בדבר תיקון הליקויים על ידי הנתבעת; זכותה של הנתבעת לתקן את
8 הליקויים; פסיקת פיצוי בגין עגמת נפש ופסיקת הוצאות משפט.

9

10

עלות תיקון הליקויים בדירה

11 12. הצדדים הסכימו שימונה מומחה מטעם בית המשפט. לנוכח הסכמה זו מיניתי כמומחה מטעם
12 בית המשפט את המהנדס קרבצייק. הנתבעת טוענת כי התנגדה לזהות המומחה, ואולם עובדה
13 זו אינה מעלה או מורידה לעניין מעמדו כמומחה מטעם בית המשפט שמונה בהסכמת הצדדים.
14 אי הסכמה לזהותו של מומחה אין פירושה אי הסכמה למינויו של מומחה מטעם בית המשפט
15 (ראה: ע"א (מתוזי חיפה) 288-03-13 אורן נחמני ואח' נ' גרופית הנדסה אזרחית ועבודות
16 ציבוריות בע"מ (30.9.13) בפסקאות 25-27 לפסק הדין (להלן: "עניין נחמני")). הנתבעת מוסיפה
17 ומציינת כי עתרה לביטול מינויו של קרבצייק ולהחלפתו במומחה אחר. בקשה זו נדחתה על ידי
18 בהחלטה מיום 25.10.11. אלא שגם עובדה זו אינה משליכה על מעמדו של המומחה כמומחה
19 שמונה בהסכמת הצדדים, כפי שאף קבע בית המשפט המתוזי בעניין נחמני:

20

21

22

23

24

"לא נעלמו מעיני בקשותיהם של בני הזוג נחמני לביטול מינויו של מר צח, אולם,
פסילתו של מומחה שמונה מטעם בית משפט נעשית במקרים חריגים בלבד, שלא
התקיימו במקרה דנן. כשם שהצדדים חופשיים לבחור את המומחה הטוב בעיניהם,
כך אף בית המשפט רשאי לבחור את המומחה הטוב בעיניו, ואין לאפשר לבעלי הדין
לבקש לפסול את המומחה כדבר שבשגרה" (פסקה 26 לפסק הדין).

25

26

27

28

29

30

31

13. לא אחת נפסק כי חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט נהנית ממעמד מיוחד ועדיף, מאחר
שבית המשפט נוטה בדרך כלל שלא לסטות ממנה, ועל כן חוות דעת זו "קובעת ומעצבת בדרך
כלל את מסכת העובדות הרלבנטיות והמסקנות המקצועיות המתבקשות ממנה" (ע"א 558/96
חברת שיכון עובדים נ' רוזנטל חנו ואח', פ"ד (נב) 563 (4) 1998) והאסמכתאות המוזכרות שם;
וראה גם: ת"א (מתוזי ת"א) 1618/97 גורביץ מיכאל ואח' נ' קוט אזור יזמים בע"מ ואח'
(30.10.06)). הטעם לכך מובן – מדובר בחוות דעת של גורם אובייקטיבי וחסר פניות. עם זאת
הסמכות לקבוע את מעמדה ומשקלה של חוות הדעת הינה של בית המשפט.

32

33

14. הואיל והמומחה מטעם בית המשפט מונה בהסכמת הצדדים, חלים סדרי הדין הקבועים בתקנה
130(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: "התקנות"), הקובעת:



בית משפט השלום בחיפה

אח' נ' גבי בן-גלים חברה לבנין בע"מ

- 1 "ג) מונה מומחה מטעם בית המשפט בהסכמת בעלי הדין, יראו הסכמה זו כהסדר
2 דינוי הכולל את ההוראות המפורטות להלן, אלא אם כן קבע בית המשפט או הרשם
3 אחרת:
- 4 (1) לא יוגשו חוות דעת מומחה מטעם בעלי הדין ;
5 (2) יראו חוות דעת מומחה שהגישו בעלי הדין קודם למינוי המומחה מטעם
6 בית המשפט, כאילו לא נתקבלו כראיה."
- 7 15. בהתאם להוראת תקנה 130(ג) לתקנות, חוות דעת המומחים מטעם הצדדים אינן מהוות ראיות
8 במסגרת ההליך, ולכן דין עתירתה של הנתבעת בסעיף 14 ובפרק ג' לסיכומיה, להעדיף את חוות
9 דעת המומחה מטעמה על פני חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט להידחות, ואני דוחה
10 אותה.
- 11 16. מהטעם האמור מן הדין לדחות גם את עתירתה של הנתבעת להעדיף את האמור בתצהירו של
12 מנחלה, גיל בן חיים (להלן: "בן חיים") על פני חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, הואיל
13 ובן חיים הוא שמאי מקרקעין בעל ניסיון רב שנים בענף הבניה. האיסור על הגשת חוות דעת
14 מומחה מטעם בעלי הדין כאשר מתמנה בהסכמה מומחה מטעם בית המשפט, חל גם על הגשת
15 תצהיר מטעם בעל דין שהינו מומחה בתחום. תצהיר כזה איננו אלא חוות דעת של מומחה, ועל
16 כן אין הוא מהווה ראיה. לפיכך בכל הנוגע לעניינים שבמומחיות, דין תצהירו של בן חיים כדין
17 חוות דעת המומחים מטעם הצדדים, דהיינו הוא אינו מהווה ראיה. מובן כי אותם חלקים
18 בתצהירו של בן חיים שבהם מפורטות עובדות (להבדיל מטענות שבמומחיות), מהווים ראיה
19 קבילה.
- 20 17. לפיכך אני דוחה את טענות הנתבעת בכל הנוגע לקביעותיו של המומחה מטעם בית המשפט
21 הנשענות על חוות דעתו של המומחה מטעם הנתבעת, או על חוות דעתו של בן חיים המובאות
22 בתצהירו. להלן אדרש רק לטענות הנתבעת התוקפות את ממצאיו ואת מסקנותיו של קרבצ'יק,
23 אשר אינן מושתתות על חוות דעת אלה.
- 24
25 **השימוש במחירון "דקל":**
- 26 18. הנתבעת טוענת כי קרבצ'יק העריך ביתר את עלויות ביצוע התיקונים, שכן הסתמך על מחירון
27 "דקל". לטענתה, חלוקת העבודות לסעיפים קטנים ותמחור כל סעיף בנפרד הביאו לעלות
28 שגויה, שכן מחירון דקל נכון לביצוע עבודות בהיקפים קטנים, שמחירן גבוה ממחירן של אותן
29 עבודות כשהן נכללות במסגרת עבודות בהיקף רחב יותר, ואם יבוצעו העבודות בדירה על ידי
30 קבלן אחד או שניים ומחירן יהיה גלובלי, תהא עלותן זולה יותר.
- 31 19. קרבצ'יק נדרש להתייחס לטענה בחקירתו הנגדית, והשיב שמחירון "דקל" משמש להערכת
32 עבודות בניה בהיקפים קטנים. הוא העריך את העבודות לפי מחירון "דקל", באופן שבו ביצוען
33 אינו מצריך פינוי של הדיירים ושל תכולת הדירה. ניתן להוזיל עלות זו אם יפוגו הדיירים
34 ותכולת הדירה וביצוע כל העבודות ימסר לקבלן אחד, ואולם אז יש להוסיף לעלות העבודות גם



בית משפט השלום בחיפה

אח' נ' גבי בן-גלים חברה לבנין בע"מ

1 עלויות פיננסי ודיור חלופי, דבר המקוזז את הירידה בעלות העבודות (ראה עדותו בעמ' 12 שוי-5
2 (14).

3 20. לא מצאתי סיבה לדחות את הסברו של קרבצ'יק, אשר הינו סביר והגיוני. לא מצאתי כי הדרך
4 שבה נקט קרבצ'יק הובילה לעלות גבוהה יותר מהעלות שהייתה מתקבלת אילו הייתה הדירה
5 מפונת מדייריה ומתכולתה והעבודות היו מבוצעות על ידי קבלן אחד, מה גם שבמקרה זה היה
6 מקום לחסיף לעלויות העבודות, הפיננסי והדיור החלופי גם פיצוי נוסף עבור עוגמת הנפש
7 שהייתה נגרמת לתובעים עקב פיננסי מדירתם ואי הנוחות הרבה הכרוכה בכך.
8

9 עבודות הטיח והצבע:

10 21. לנוכח קביעתי דלעיל, אני דוחה את טענת הנתבעת כי לא היה מקום לתמחר בנפרד את רכיבי
11 עבודות הטיח והצבע, אלא לתמחר את העבודות באופן כולל, שכן כולן מבוצעות על ידי קבלן
12 אחד. המומחה הסביר בחקירתו הנגדית, כי אם הדירה אינה מפונת מדייריה ומתכולתה, לא
13 ניתן לבצע את העבודות במרוכז, אלא יש לעבוד חדר-חדר, לסיים את העבודה בחדר אחד
14 ולעבור לאחר (ראה עדותו בעמ' 12 שוי-25 ובעמ' 13 שוי-8-1). הסבר זה מקובל עליי.

15 22. הנתבעת מוסיפה וטוענת ביחס לעבודות הטיח והצבע, כי המומחה נקב במחירים כפולים
16 ומשולשים מהמחירים שבמחירון "דקל", וכי חלק מהסעיפים חושבו פעמיים. טענה זו נטענה
17 ללא כל פירוט, ועל כן אני דוחה אותה.

18 23. התוצאה היא כי אני מאמצת את קביעותיו של המומחה בחוות דעתו בעניין עלות עבודות הצבע
19 והטיח.

20 עבודות הריצוף:

21 24. הנתבעת טוענת כי המומחה שגה באופן שבו חישב את עלויות החלפת הריצוף בחוות דעתו.
22 לטענת הנתבעת, עלות החלפת הריצוף לפי מחירון דקל ולפי הצעת מחיר שהגישה, הינה 155 ₪
23 למ"ר, ולא 297 ₪ למ"ר או 290 ₪ למ"ר כפי שקבע המומחה בסעיפים הרלבנטיים בחוות דעתו
24 (סעיפים 9.1, 9.2 וסעיף 4 ביחס לחוות הדעת המשלימה). לטענת המומחה שגה בחישוב מחיר
25 זה, שכן חיבר עלויות ביצוע למ"ר ועלויות ביצוע למטר אורך. הנתבעת מוסיפה כי הן לפי
26 המקובל בענף הבניה והן לפי מחירון דקל, מחיר פירוק ריצוף כולל גם את מחיר פירוקם של
27 הפנלים.
28

29 25. באשר לטענות הנתבעת המבוססות על מחירון "דקל" – הנתבעת לא הגישה מחירון זה כראיה,
30 ובהעדר ראיה דין טענותיה להידחות.

31 26. באשר לטענות הנתבעת המבוססות על הצעת המחיר שצרפה כנספח ג' לתצהירה (להלן: "הצעת
32 המחירי") – דין הטענה להידחות. מקובל כי מחירון דקל משקף את מחיר השוק של עבודות בענף
33 הבניה, וכך העיד אף קרבצ'יק (ראה עדותו בעמ' 13 שוי-29-28). ברי כי ניתן למצוא הצעות
34 מחיר נמוכות ממנו, ואף הצעות מחיר גבוהות ממנו. ואולם בבוא בית המשפט להעריך עלויות



בית משפט השלום בחיפה

אח' נ' גבי בן-גלים חברה לבנין בע"מ

- 1 ביצוע תיקונים בתחום הבניה, אין מקום לסטות מן המחירים הנקובים במחירון זה על סמך
2 הצעת מחיר כזו או אחרת. משמקובל כי המחירים המחירון "דקל" משקפים את מחירי השוק,
3 מהווה מחירון זה בסיס ראוי להערכת עלויות התיקון.
- 4 27. טענתה הנוספת של הנתבעת היא כי המומחה חיבר עלות למ"ר (עלות פירוק/הרכבת ריצוף) עם
5 עלות למטר אורך (עלות פירוק/הרכבת פנלים), ולכן החישוב שערך הוא שגוי. עיון בסעיף 9.1
6 לחוות דעתו מעלה כי לכאורה יש ממש בטענה זו. אלא שבתקירתו הנגדית הסביר המומחה כי
7 בנסיבות העניין היה מגיע לאותה תוצאה אף אילו היה עורך חישוב על בסיס אותה מידה (ראה
8 עדותו בעמ' 26 שוי' 20-26 ובעמ' 27 שוי' 11-2). הנתבעת לא הגישה תוכניות של הדירה, או ראיות
9 אחרות העשויות להפריך את עדות המומחה בהקשר זה, ולכן לא נותר לי אלא לדחות את
10 טענתה, ולאמץ גם בהקשר זה את קביעת המומחה.
- 11 28. עם זאת, לגבי מרפסת הדיור (ראה סעיף 9.2.1 לחוות הדעת) העיד המומחה, כי הואיל ומדובר
12 בשטח פתוח לשני כיוונים, דהיינו ללא פנלים, יש לתקן את החישוב שערך, ולעורכו על בסיס
13 עלות של 250 ש"ח/מ"ר, במקום 290 ש"ח/מ"ר (ראה עדותו בעמ' 27 שוי' 19-12). תוצאת החישוב
14 המתוקן היא $2,375 = 250 * 9.5$ ש"ח (במקום סכום של 2,755 ש"ח שבסעיף 9.2.1 בחוות הדעת).
- 15 29. בסעיפים 26-27 לסיכומיה מעלה הנתבעת טענות נוספות לגבי עבודות הריצוף. ראשית, הנתבעת
16 טוענת כי המומחה לא ביצע בדיקת הצפה. המומחה נשאל על כך בחקירתו הנגדית (ראה עדותו
17 בעמ' 24 שוי' 23 – עמ' 25 שוי' 13). מצאתי כי תשובותיו בעניין זה הינן מספקות. אינני סבורה כי
18 ביצוע בדיקת הצפה הוא תנאי הכרחי על מנת לקבוע כי קיים ליקוי, מאחר שקיים בעניין תקן
19 של מכון התקנים הישראלי. שנית, הנתבעת טוענת כי המומחה לא ידע בחקירתו הנגדית לומר
20 אם התקן שעליו הסתמך (תקן ישראלי 1555 חלק 3) הינו תקן מחייב או שהוא בגדר המלצה.
21 אלא שבין אם התקן מחייב ובין אם לאו, תקן שנקבע על ידי מכון התקנים הישראלי מהווה
22 סטנדרט סביר וראוי לביצוע עבודות בניה, ואיני סבורה כי נפל פגם בהסתמכות על תקן זה לשם
23 בחינה אם קיים ליקוי.
- 24 30. התוצאה היא כי אני מאמצת את חוות דעת המומחה בנושא הריצוף, בתיקון עלות העבודות
25 הנקובות בסעיף 9.2.1 לחוות הדעת מסכום של 2,755 ש"ח לסכום של 2,375 ש"ח.
- 26
- 27 **עבודות האיטום וליקויי הרטיבות:**
- 28 31. הנתבעת טוענת כי קרבצייק שגה בקביעת עלות תיקוני ליקויי הרטיבות, שכן לטענתה עבודות
29 החפירה והאיטומה צריכות להתבצע בקבלנות, ועלותן הינה 2,000 ש"ח ומע"מ. הנתבעת מפנה
30 בנושא זה להצעת המחיר. ואולם כפי שציינתי לעיל, אין מקום לפנות להצעת מחיר בודדת כזו
31 או אחרת על מנת להעריך עלויות תיקון, אלא יש להעריך עלויות אלה במחירי השוק, שהצעת
32 מחיר אחת לאו דווקא משקפת אותן.
- 33 32. הנתבעת טוענת כי המומחה שגה בקביעת מחיר של 3,000 ש"ח לסעיף 2.1.5 לחוות דעתו, שכן לפי
34 מחירון "דקל" עלות זו מסתכמת בכ-1000 ש"ח בלבד. ואולם בעדותו הסביר המומחה כיצד העריך



בית משפט השלום בחיפה

אח' נ' גבי בן-גלים חברה לבנין בע"מ

- 1 את העלות שבסעיף זה, והסביר כי בנושא זה לא הסתמך על מחירון "דקל" מאחר שאין התאמה
2 בין הסעיפים המפורטים בו לבין העבודה הנדרשת (ראה עדותו בעמ' 24 שוי 5-22). לא מצאתי
3 טעם לדחות את הסבריו של המומחה, ועל כן אני מאמצת את חוות דעתו בנושא זה.
- 4 33. לגבי החלפת המרזב מוסיפה הנתבעת וטוענת בסעיף 24 לסיכומיה, כי קיים פתרון זול יותר מזה
5 המוצע על ידי המומחה. המומחה מסר בעדותו כי הפתרון שמציעה הנתבעת נוסה, אך לא צלח
6 (ראה עדותו בעמ' 23 שוי 30 – עמ' 24 שוי 2). הנתבעת טוענת כי הואיל ולא היא ביצעה את
7 הניסיון, אין הצדקה לבחור בדרך התיקון היקרה יותר המוצעת על ידי המומחה. אני דוחה גם
8 טענה זו. משבוצע ניסיון תיקון זול יותר שלא צלח, זכאים התובעים לפיצוי בסכום שיבטיח
9 פתרון שיצלח, אף שניסיון התיקון לא בוצע על ידי הנתבעת.
- 10 34. בסעיף 23 לסיכומיה טוענת הנתבעת כי היא אינה אחראית לליקוי שבסעיף 2.1.2 לחוות הדעת,
11 מאחר שהתובעים הגביהו את פני האדמה בגינתם עד מעבר לגובה האיטום, ובכך גרמו
12 לרטיבות. הטענה הוצגה לקרבצייק בחקירתו הנגדית, וזה מסר כי נציגי הנתבעת העלו בפניו את
13 הטענה בעת שבדק את הדירה, אולם מאחר שלא נשלחו לו תוכניות מתאימות, הוא לא יכול היה
14 לבדוק אם אומנם בוצעה הגבהה של הגינה (ראה עדותו בעמ' 19 שוי 12-29 ובעמ' 20 שוי 13-15).
15 עוד מסר קרבצייק, כי אף אילו היו מגביחים את הגינה, הייתה צריכה להיווצר רטיבות רק
16 בחדר השירותים, ואילו הוא מצא כי קיימים קילופים בכל מפלס חדר המגורים ופינת האוכל,
17 דבר שמעיד שמים חודרים, דהיינו שיש בעיה באיטום (ראה עדותו בעמ' 20 שוי 20-30). לנוכח
18 עדותו של המומחה אני דוחה את טענת הנתבעת שאין היא אחראית לליקוי שבסעיף זה.
19 הנתבעת לא הגישה ראיות להוכחת טענתה שהתובעים הגביהו את הגינה, ואף אילו הייתה
20 מגישה ראיות כאלה לא היה בכך כדי לפטור אותה מאחריות, שכן כפי שהסביר המומחה היקפה
21 של הרטיבות מצביעה על בעיה באיטום.
- 22 גם בטענת הנתבעת, כי הסכום שקבע המומחה בסעיף זה הוא מוגזם ועולה על מחיר השוק, לא
23 מצאתי ממש. המומחה התייחס באריכות בעדותו לרכיבים שונים של סכום זה (ראה עדותו
24 בעמ' 20 שוי 31 – עמ' 23 שוי 11), ולא מצאתי סיבה לדחות את הסבריו ולהעדיף על פניהם את
25 טענת הנתבעת, שלא מצאתי לה כל תימוכין ראייתיים בחומר הראיות.

26
27

נושאים נוספים:

- 28 35. הנתבעת עותרת כי אדחה את חוות דעתו של קרבצייק בנושאים נוספים, וכי אעדיף על פניה את
29 חוות דעתו של שטיינר, המומחה מטעמה (ראה פרק ג' לסיכומיה). כפי שציננתי כבר לעיל, הואיל
30 ומונה מומחה מטעם בית המשפט בהסכמת הצדדים, רואים את חוות הדעת מטעם הצדדים
31 כאילו לא נתקבלו כראיה (תקנה 130(ג) לתקנות), ולכן אין הנתבעת יכולה להסתמך על חוות
32 דעתו של שטיינר. הנתבעת טוענת עוד, כי לא עלה בידי המומחה במהלך חקירתו הנגדית
33 להסביר את החישובים שערך בחוות דעתו בנושאים אלה. אני דוחה גם טענה זו. אציין כי בחלק
34 מהנושאים הנתבעת מפנה לעדות המומחה ומצטטת קטעים ממנה, באופן חלקי ומגמתי. כך,
35 למשל, בסעיף 21 לסיכומיה מצטטת הנתבעת את תשובות המומחה בעמ' 19 שוי 6-1 לפרוטוקול,



בית משפט השלום בחיפה

אח' נ' גבי בן-גלים חברה לבנין בע"מ

1 ובהסתמך עליהן היא טוענת כי המומחה לא ידע להסביר כיצד הגיע לאותו חישוב. אלא
2 שהנתבעת השמיטה את המשפט האחרון שבתשובת המומחה: "יש פה 8 כפול 2.6 וזה למעלה מ-
3 20 מטר". משפט זה מופיע באותה שורה המצוטטת על ידי הנתבעת (עמ' 19 שו' 6), בצמוד
4 למשפט שאותו מצטטת הנתבעת בהדגשה: "אני לא זוכר את הבית ואת הקיר הצפוני. עבר זמן
5 מאז שהייתי בבית".
6 36. לפיכך לא מצאתי סיבה המצדיקה לדחות את חוות דעתו של קרבצ'יק בנושאים המפורטים
7 בפרק ג' לסיכומי הנתבעת.
8

8

9

סיכום:

10 37. לנוכח האמור לעיל אני מאמצת את חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט בנושא התיקונים
11 הנדרשים בדירה ועלותם, למעט לגבי העלות שנקבעה בסעיף 9.2.1 לחוות הדעת, שאותה יש
12 לתקן מסכום של 2,755 ₪ לסכום של 2,375 ₪.
13 38. עלות תיקון הליקויים בדירה מסתכמת, איפוא, בסכום של 55,190 ₪ ללא מע"מ, ובתוספת
14 מע"מ – 65,124 ₪.
15

15

16

קיומו של הסכם לתיקון הליקויים

17 39. הנתבעת טוענת כי הגיעה עם התובעים להסכם בדבר תיקון הליקויים הקיימים בדירה על פי
18 רשימת ליקויים מוסכמת, וכי בהתאם לאותו הסכם תיקנה את הליקויים שנכללו באותה
19 רשימה. הנתבעת מפנה להסכם ולרשימה שצורפו כנספת א' לתצהיר בן גלים. לטענת הנתבעת,
20 מתוך רצון טוב היא תיקנה גם דברים שלא מהווים ליקויי בניה, כמו תיקוני צבע להסתרת
21 סימני נעליים. התובעים חתמו כי התיקונים בוצעו לשביעות רצונם. על כן התובעים אינם זכאים
22 להעלות במסגרת תביעתם טענות לגבי ליקויים נוספים.

23 40. מנגד טוענים התובעים כי הם ביקשו מהנתבעת לתקן את הליקויים ושלחו לה ביום 10.6.08
24 הודעת דוא"ל, שאותה צרפו לתצהיר תובע מס' 2 (להלן: "התובע"), שבה נכללה רשימת
25 ליקויים, ושבה גם ביקשו לקבל את התייחסות הנתבעת לדו"ח הליקויים מטעם גוכמן.
26 לטענתם, הנתבעת התנתה את תיקון הליקויים בחתימה של התובעים על סעיף העדר תביעה
27 וויתור על הטענות בנוגע לדו"ח הליקויים של גוכמן. התובעים סרבו לחתום על אותו מסמך.

28 41. לאחר שבתנתי את הראיות שהוגשו, אני דוחה את טענת הנתבעת כי נכרת בין הצדדים הסכם
29 המונע מהתובעים לטעון לקיומם של ליקויים בדירה מעבר לאלה שתיקנה הנתבעת. נספח א'
30 לתצהיר בן גלים כולל "הסכם לביצוע תיקונים בדירה (שנערך ביום 12/9/08)", שאינו חתום על
31 ידי הצדדים. סעיף 2 לאותו הסכם קובע: "הקונים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או תביעה
32 בקשר עם ליקויים המצויים ו/או שימצאו בדירה, לרבות אלה המפורטים בדו"ח המהנדס גוכמן
33 הנ"ל, הויתור הינו סופי ומוחלט". אלא שהסכם זה לא נחתם על ידי הצדדים, ועל כן לא
34 נשתכלל בין הצדדים הסכם שבו ויתרו התובעים על טענות לליקויים מעבר לאלה שתיקנה



בית משפט השלום בחיפה

אח' נ' גבי בן-גלים חברה לבנין בע"מ

- 1 הנתבעת. זאת ועוד: מנוסח ההסכם עולה כי הנתבעת הייתה מודעת לטענות המועלות בדו"ח של
2 גוכמן בעת שתיקנה את הליקויים בדירה, ואין בסיס לטענתה כי מדובר בליקויים שהתובעים
3 לא הביאו בפניה.
- 4 42. אוסיף, כי כפי שעולה מ"פרוטוקול ביקורת תיקונים/בדק" שצרפה הנתבעת בנספח א' לתצהיר
5 בן גלים, הנתבעת ביצעה תיקונים בדירה, והתובע אישר את ביצועם בחתימתו. אלא שעובדה זו
6 אינה מונעת מהתובעים להגיש תביעה בנוגע לליקויים שלא תוקנו, או שלא תוקנו כדבעי.
- 7 43. לפיכך אני דוחה את טענת הנתבעת כי נכרת בין הצדדים הסכם המונע מהתובעים הגשת תביעה
8 שעניינה קיומם של ליקויי בניה בדירה.
9
- 10 **האם זכאית הנתבעת לתקן את הליקויים?**
- 11 44. התובעים טוענים כי יש לחייב את הנתבעת בתשלום עלות התיקונים כפי שנקבע בחוות דעת
12 המומחה מטעם בית המשפט, בצירוף 15% תוספת קבלן מזדמן. לטענתם, לנתבעת ניתנו מספר
13 הזדמנויות לתקן את הליקויים והיא לא עשתה כן. הנתבעת ביצעה, אומנם, מספר נסיונות
14 תיקון, אולם מדובר בניסיונות סרק שנועדו רק להציג מצג של תיקון, כאשר בפועל לא נעשה
15 דבר לתיקון המצב. התובעים מוסיפים כי ביצוע התיקונים על ידי הנתבעת יצריך פיקוח בהיקף
16 בלתי סביר של בית המשפט ולא יביא לסיום התיק; וכי בין הצדדים שוררים חשדנות וחוסר
17 אמון שלא יאפשרו ביצוע התיקונים באופן ראוי.
- 18 45. ואילו הנתבעת טוענת כי עומדת לה הזכות לתקן את הליקויים בעצמה בהתאם להוראות חוק
19 המכר (דירות), תשל"ג-1973, וכי שנת הבדק נועדה לאפשר לקבלן לתקן ליקויי בניה שהוא חייב
20 לתקנם לפי דין. הנתבעת פעלה לתיקון ליקויים שעליהם הודיעו לה התובעים, ומכאן זכותה
21 לתקן גם את הליקויים נשוא התביעה. גם לאחר הגשת התביעה ביקשה הנתבעת לתקן את
22 הליקויים, אך התובעים התנגדו לכך, ומכאן ברור כי רצונם הוא לקבל פיצוי כספי ולא לעשות
23 באמת לתיקון הליקויים.
- 24 46. לא מצאתי רלבנטיות בטענת הנתבעת בנוגע לשנת הבדק. הדירה נמסרה לתובעים בחודש
25 אוגוסט 2007, ואין מדובר בתביעה שהוגשה במהלך שנת הבדק.
- 26 47. ההלכה הפסוקה קובעת כי לבית המשפט שיקול דעת אם לאפשר למוכר לתקן את הליקויים או
27 לחייבו בפיצוי לצורך תיקונם (ראה: ע"א 472/95 זכריה זלוצין נ' זיור לעולה בע"מ, פ"ד נ(2)
28 858 (1996)).
- 29 48. אני סבורה כי במקרה זה יש לפסוק לתובעים פיצוי כספי אשר יביא את הסכסוך בין הצדדים
30 לכדי סיום, ולא להורות לנתבעת לבצע תיקונים. מהתכתובת בין הצדדים, שצורפה לתצהיר
31 התובעים, עולה כי התובעים פנו לנתבעת מספר פעמים לאחר שקיבלו את הדירה בקיץ 2007
32 בתלונות על ליקויים שונים בדירה. במשך כשנתיים מאז מסירת הדירה לתובעים, נערכו בין
33 הצדדים מספר פגישות לצורך בדיקת הליקויים ותיקונם, אולם הליקויים תוקנו באופן חלקי
34 בלבד. הנתבעת אף הייתה מודעת מאז אמצע שנת 2008 לטענות התובעים המסתמכות על דו"ח



בית משפט השלום בחיפה

ח' נ' גבי בן-גלים חברה לבנין בע"מ

1 הליקויים שערך גוכמן. בנסיבות אלה, ובפרט שאף כיום, לאחר שניתנה חוות דעת המומחה
 2 מטעם בית המשפט, הנתבעת אינה מודה בחלק מהליקויים המפורטים בה, ולגבי חלק
 3 מהליקויים אינה מסכימה עם אופן התיקון שקבע המומחה, איני סבורה כי יש מקום לאפשר
 4 לנתבעת לבצע את התיקונים בעצמה, אלא ראוי לחייבה בפיצוי כספי, דבר שיוביל לסיום
 5 הסכסוך דין הצדדים.
 6 49. לנוכח מסקנתי זו יש מקום לפסוק לתובעים פיצוי בסכום המתאים לביצוע התיקונים על ידיהם,
 7 דהיינו להוסיף על עלות תיקון הליקויים שקבעתי תוספת של 15%, בהתאם לחוות דעתו של
 8 קרבצ'יק.
 9

דיוור חלופי

10
 11 50. התובעים עותרים לפיצוי בסך 10,000 ₪ עבור דיוור חלופי במהלך תקופת ביצוע התיקונים. דין
 12 עתירתם זו להידחות. המומחה מטעם בית המשפט קבע בחוות דעתו כי לתובעים תגרם אי
 13 נוחות במהלך ביצוע התיקונים, אך אין צורך בפינוי הדירה במהלך תקופה זו. בחקירתו הנגדית
 14 ציין המומחה כי תמחר את עלות העבודות באופן שיאפשר ביצוען ללא פינוי הדירה מדייריה
 15 ומתכולתה, ואילו היה מבוצע פינוי ניתן היה לבצע את העבודות באופן מרוכז ובעלות נמוכה
 16 יותר. התובעים מבקשים, איפוא, "להנות משני העולמות", דהיינו לקבל פיצוי לפי עלות גבוהה
 17 יותר הנובעת מכך שהעבודות יבוצעו ללא פינוי, וגם לקבל פיצוי בגין דיוור חלופי. אני דוחה
 18 עתירתם זו.

עוגמת נפש

19
 20
 21 51. התובעים טוענים כי יש לחייב את הנתבעת לפצותם בגין עגמת הנפש שנגרמה להם בשל
 22 הליקויים בדירה ואי תיקונם, דבר שמנע מהם שימוש סביר בדירה, ובשל אי הנוחות, הטירדה
 23 ואובדן ימי עבודה שיגרמו להם במהלך תקופת ביצוע התיקונים. התובעים עותרים כי יפסק
 24 להם פיצוי בסך 15,000 ₪ בגין עוגמת נפש.

25 52. הנתבעת טוענת כי אין מקום לפסיקת פיצויים בגין עגמת נפש, שכן מדובר בתיקונים שהייתה
 26 לה זכות לבצע במסגרת שנת בדיק, אך התובעים לא אפשרו זאת. אילו היו התובעים מאפשרים
 27 לה לתקן את הליקויים, הייתה נמנעת מהם עוגמת הנפש הנובעת מהליקויים.

28 53. בע"א 5302/03 אבי ושרה סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (28.2.05) התייחס בית המשפט
 29 העליון לנושא פסיקת פיצוי בגין עוגמת נפש בתביעות שעניינן ליקויי בניה:

30 "מטרתו של הפיצוי הינה להעמיד את הניזוק במצב בו היה נמצא אלמלא אירעה
 31 ההפרה והניק שנגרם בעקבותיה. בקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת הנפש בגין
 32 ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים - האם מדובר
 33 בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת
 34 השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו;



בית משפט השלום בחיפה

בן ואח' נ' גבי בן-גלים חברה לבנין בע"מ

- 1 עלות תיקון הליקויים ועוד (ראו גם : א' נ' ורדי דיני מכר דירות - ליקויי בניה והבטחת
2 זכויות הרוכשים (2001) עמ' 421).
- 3 אני סבורה כי בסופו של יום, אין מנוס מלהתערב בקביעת בית המשפט המחוזי בעניין
4 זה. אכן, לא אחת עלות תיקונו של ליקוי מסוים אינה משקפת בהכרח את עגמת הנפש
5 הנגרמת בשל ליקוי זה ולא קיים בהכרח מיתאם בין עלות תיקון הנזק לבין עגמת
6 הנפש הנגרמת בעטיו של ליקוי זה (ע"א 611/89, שם, בעמ' 64-65). יחד עם זאת, אף
7 על פי שקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת נפש נתונה לשיקול דעת בית המשפט (ע"א
8 4445/90 "עמיגור" ניהול נכסים בע"מ נ' מאיוסט ואח' (לא פורסם, ניתן ביום
9 17.4.94)) הרי שגם קביעה זו צריכה לעמוד במבחן של סבירות" (פסקה 16 לפסק
10 הדין).
- 11 54. במקרה זה מדובר בדירת מגורים. חלק מן הליקויים שנמצאו בה הינם ליקויים הגורמים לחוסר
12 נוחות, ולפגיעה באיכות החיים ובשימוש בדירה. כאלה הם, למשל, ליקויי הרטיבות. בהביאי
13 בחשבון שיקולים אלה, כמו גם את גובה הפיצוי, אני פוסקת לתובעים פיצוי בגין עוגמת נפש
14 בסכום של 7,000 ₪.
- 15
- 16 **הוצאות משפט**
- 17 55. התובעים עותרים כי בסכום הוצאות המשפט ילקחו בחשבון, בין היתר, הסכומים ששילמו עבור
18 חוות דעתו של גוכמן ועבור חוות דעתו של קרבצ'יק.
- 19 56. הנתבעת עותרת לדחיית התביעה תוך חיוב התובעים בהוצאותיה. באשר לעלות חוות דעתו של
20 גוכמן טוענת הנתבעת, כי אף אם תתקבל התביעה אין מקום לזכות את התובעים בהוצאותיה,
21 הואיל ומדובר בחוות דעת מוגזמת ומנופחת.
- 22 57. אני סבורה כי אין מקום לחייב את הנתבעת להשיב לתובעים את עלות חוות הדעת של גוכמן.
23 במהלך המשפט התברר כי חלק מהליקויים שנכללו בחוות דעתו של גוכמן אינם ליקויים כלל.
24 ערכם הכספי של הליקויים בחוות דעתו של גוכמן גבוה במאות אחוזים מערכם לפי חוות דעת
25 המומחה מטעם בית המשפט. אין מקום לחייב את הנתבעת לשאת בהוצאות עבור חוות דעת
26 שהסתברה כמוגזמת ומופרזת (ראה: ת"א (שלום חי) 4300/03 אהרוני בני נ' שיכון ופיתוח
27 לישראל בע"מ (20.10.04); ת"א (שלום פי"ת) 3230/99 שקרוקה אליהו נ' ח. חזי ובניו חברה
28 לבנין והשקעות בע"מ (1.8.00)).
- 29 58. באשר לשכרו של המומחה מטעם בית המשפט אני סבורה כי יש מקום לחייב את הנתבעת
30 לשאת בה, וזאת לנוכח הפער בין הליקויים שבהם הודתה הנתבעת לבין הליקויים שנמצאו
31 בחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט.
- 32
- 33
- 34
- 35



בית משפט השלום בחיפה

אח' נ' גבי בן-גלים חברה לבנין בע"מ

סוף דבר

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

59. אשר על כן אני מורה כי הנתבעת תשלם לתובעים את הסכומים הבאים:


א. בגין חליקויים - סכום של 74,892 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 10.4.12 (מועד עריכת חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט) ועד התשלום המלא בפועל.

ב. בגין עגמת נפש - סכום של 7,000 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

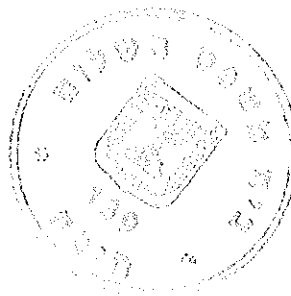
60. הנתבעת תשיב לתובעים את חלקם בשכר טרחתו של המומחה מטעם בית המשפט בשערוך כדין, את החלק היחסי של האגרה ששולמה בהתאם לסכום שנפסק לעיל בשערוך כדין, וכן תשלם להם שכ"ט עו"ד בסך 9,700 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

61. זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, ט' טבת תשע"ד, 12 דצמבר 2013, בהעדר הצדדים.


מעין צור, שופטת

התביעה והנתבעת הסכימו להחליט על פשרה
ביום 15.12.2013
מלח שפירא, הממונה על התביעה (25)



בית משפט השלום בחיפה
שופטת מעין צור
מלח שפירא, הממונה על התביעה (25)