



בית משפט השלום בחיפה

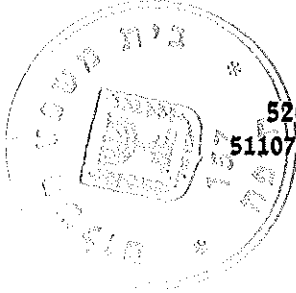
נ' שיכון עובדים בע"מ ואח'

בפני כב' השופטת איילת הוד-טל

התובעים

נגד

הנתבעת (המודיעה לצד ג') שיכון עובדים בע"מ ח.צ. 520021171
צד ג' האחים אבו עיאש בע"מ ח.פ. 511070781



פסק דין

עסקינן בתביעה כספית בגין ליקויי בניה ואיחור במסירת דירה.

מבוא

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

1. ביום 31.12.06 נכרת הסכם מכר בין התובעים לבין הנתבעת (להלן – **ההסכם**) על פיו רכשו התובעים דירה הנמצאת ב- [redacted] בכרכור (להלן – **הדירה**).
2. על פי הנספחים להסכם, מועד השלמת הבניה הינו ביום 31.12.08.
3. בפועל, מסירת החזקה בוצעה ביום 7.4.09.
4. החברה צד ג' (להלן – **חברת אבו עיאש או צד ג'**) היתה הקבלן המבצע שבנה את הבנין, לרבות את הדירה.
5. הן התובעים והן הנתבעת הגישו לבית המשפט חוות דעת בנוגע לליקויים הנטענים בדירה. בנוסף, הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית מטעמם.
6. בדיון מיום 4.6.12 מונה אינג' רפאל גיל (להלן – **המומחה**) כמומחה מוסכם לצורך בדיקת הליקויים הנטענים בדירה, והוא ערך חוות דעתו ביום 22.10.12 וכן הגיש לבית המשפט את תשובותיו לשאלות ההבהרה מטעם הנתבעת מיום 19.11.12.
7. ביום 2.4.13 הגישו הצדדים לבית המשפט הסדר דיוני על פיו יוגשו סיכומים מטעמם ופסק הדין יינתן על סמך החומר המצוי בתיק.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעים

8. הדירה נמסרה ביום 7.4.09, קרי מדובר בלמעלה מ-3 חודשי האיחור המותרים על פי ההסכם והחודשיים המותרים על פי ס' 5 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – **החוק**), כך שיש לפסוק לתובעים פיצוי בגין איחור החל מיום המסירה הקבוע בהסכם.
9. גם לאחר המסירה בפועל סבלה הדירה מבעיות רטיבות שדרשו ביצוע עבודות בניה נוספות, כך שלא ניתן היה לגור בדירה. עבודות אלו הסתיימו בשלהי חודש יוני 2009. כלומר, למעשה מדובר בענייננו בשישה חודשי איחור. על כן, יש לפצות את התובעים בסך של 4,500 ₪ לחודש ובסך הכל – 27,000 ₪.





בית משפט השלום בחיפה

מח' נ' שיכון עובדים בע"מ ואח'

10. הדירה נמסרה לתובעים עם ליקויים רבים ועל אף ניסיונות רבים לתקנם מטעם הנתבעת, עדיין
2 נותרו ליקויים רבים בדירה, כפי שמובא בחוות דעת המומחה אשר לא נסתרה.
11. לנתבעת ניתנו כל ההזדמנויות לתקן את הליקויים בדירה, אך על אף שכבר בוצעו תיקונים
3 יסודיים מטעמה, הליקויים לא תוקנו ואף החמירו. על כן, אין מקום לאפשר לנתבעת, או למי
4 מטעמה, לתקן את הליקויים ויש לקבוע כי על הנתבעת לפצות את התובעים בסכום שקבע
5 המומחה בחוות הדעת (32,120 ₪) בתוספת 30% עלות לתובעים, ובסך הכל 48,854 ₪.
12. המומחה קבע כי משך ביצוע העבודה הינו כ-15 ימים, שהינם 21 ימים קלנדריים. על אף קביעתו
7 כי ניתן יהיה לגור בדירה במהלך התיקונים, מדובר בקביעה שבסמכות בית המשפט, כאשר
8 מדובר במגורים בדירה שהופכת לאתר עבודה, על כל המטרדים הכרוכים בכך, ובצורך לפנות
9 ולאכסן את הציוד הנמצא בדירה. על כן, מוערך הנוק בגין דיוור חלוף בסך של 10,000 ₪.
13. כתוצאה מן הליקויים בדירה ומן האיחור במסירתה, שהם תולדה של רשלנות הנתבעת, נגרמו
11 לתובעים נזקים כאמור ועגמת נפש, המוערכת בסך של 10,000 ₪.
- 12
13
- טענות הנתבעת
14. על פי סעיף 12 להסכם התובעים אינם זכאים לפיצוי על איחור במסירה של עד ל-3 חודשים
15 (להלן – **התקופה המוארכת**), בין אם הדירה נמסרה בתוך התקופה המוארכת ובין אם לאחריה.
16. הדירה היתה מוכנה למסירה והוצא לה טופס 4 עוד בטרם סיום התקופה המוארכת, כאשר
17 העיכוב שהוביל לחריגה מהתקופה המוארכת במסירה, הינו עיכוב הקשור לתובעים. לעניין זה
18 אין תחולה לסעיף 5א לחוק, שכן מדובר בסעיף שהתווסף בתיקון המאוחר למסירה.
19. קיומם של ליקויים, ואפילו חמורים, אינו מהווה הצדקה לאי-קבלת דירה במועד. מה גם
20 שהתמונות אותן צירפו התובעים, הינן מאוחרות למועד המסירה.
21. מוכחש קיומם של הליקויים הנטענים. התובעים אישרו בפרוטוקול המסירה כי הדירה נקיה
22 מליקויים, וזאת לאחר שערכו בדיקה של הדירה כשבועיים לפני המסירה וערכו רשימת ליקויים
23 שהועברה לצד ג'.
24. הפניה לנתבעת בנוגע לרטיבות נעשתה כחודש וחצי לאחר המסירה וטופלה במהירות האפשרית.
25 באותו זמן לא היו זיירים בדירה, ולכן לא נגרמה לתובעים אי-נוחות כלשהי.
26. חוות הדעת מטעם התובעים נערכה במהלך ביצוע התיקונים בדירה ולכן הינה חסרת תוקף לגבי
27 מצבה הנוכחי של הדירה.
28. ככל שנגרמו לתובעים נזקים כלשהם עקב ליקויים בדירה, הרי שהאחריות לנזקים אלו מוטלת
29 על צד ג', על פי ס' 19(ד) להסכם בין הצדדים וכן על פי קביעות המומחה, שקבע כי כל הליקויים
30 שנמצאו בדירה הינם ליקויי ביצוע.
31. הנתבעת הראתה נכונות לביצוע תיקונים בעצמה כאשר טיפלה בתלונותיהם הקודמות של
32 התובעים ללא דיחוי. על כן, סעיף 4ב לחוק מעניק לנתבעת זכות לתקן בעצמה את הליקויים
33 הנטענים, שכן התובעים לא נתנו לה הזמנות נאותה לעשות כן.
- 34



בית משפט השלום בחיפה

לבב ואח' נ' שיכון עובדים בע"מ ואח'

- 1 22. הליקויים שמצא המומחה הינם ליקויים בריצוף מחוץ לתחום הדירה (במרפסת) ועל כן ביצוע
2 התיקונים לא יהיה כרוך בחוסר נוחות מהותי, ולא יחייב יציאת התובעים מביתם.
3 23. משלא נתנו התובעים לנתבעת הזדמנות נאותה לתקן את הליקויים בעצמה, אין הם זכאים
4 לפיצול בגין נזקים לא ממוניים.
5

טענות צד ג'

- 7 24. חברת אבו עיאש ביצעה את הבניה במקצועיות ובאיכות הנדרשת.
8 25. החתימה על פרוטוקול מסירת הדירה, מהווה ראייה כי לתובעים ניתנה הזדמנות נאותה
9 לבדיקת הנכס וכי כל ליקוי שמצאו טופל על ידי צד ג'.
10 26. החתימה על פרוטוקול מסירת הדירה, מהווה ויתור על כל טענה כנגד צד ג'.
11 27. ככל שנתרו ליקויים בדירה, הרי ליקויים אלו נגרמו עקב שימוש של התובעים ועל כן אינם
12 באחריות צד ג'.
13 28. סכום התביעה המופיע בסיכומי התובעים גבוה מסכום התביעה בכתב התביעה ואין לאפשר
14 הרחבת תחזית זו.
15 29. עיקר הנזק בחוות דעת המומחה מתייחסת לריצוף המרפסת, כאשר הנזק הינו בחלק קטן של
16 המרפסת (אזור הניקוז). אולם נקבע כי יש להחליף את כלל הריצוף במרפסת עקב הטענה שאין
17 בידי הנתבעים די אריחים לביצוע התיקון, טענה שלא הוכחה למעשה. מה גם שאין להעניק
18 לתובעים את התוספת לביצוע התיקונים בעצמם, לאחר שדחו את הצעת חברת אבו עיאש לבצע
19 את התיקונים, מה שהיה מפחית את נזק התובעים. כך שמדובר בענייננו בליקויים שעלות
20 תיקונים הינו 7,000 ₪ לכל היותר.
21 30. כעולה מחוות דעת המומחה, הליקוי הנטען בניקוז המרפסת נובע מכך שלא הותקן נקז כפול, כך
22 שמדובר בליקוי תכנוני שהינו באחריות הנתבעת.
23 31. מאחר והתיקונים האמורים לא יגרמו חוסר נוחות מהותי ומאחר והתובעים אינם מתגוררים
24 בדירה, אין מקום לפיצוי בגין דיור חלופי או בגין עגמת נפש.
25

דיון והכרעה

א. הרחבת תחזית

- 28 32. דרישות התובעים על פי כתב התביעה מבוססות על מספר ראשי נזק. מתוכם, דרשו התובעים
29 סך של 28,650 ₪ בתוספת מע"מ בגין הליקויים נכון ליום עריכת חוות הדעת – 10.6.09. בנוסף,
30 הפנו התובעים לחוות הדעת מטעמם לפיה ביצוע התיקון על ידם יוביל להתייקרות בשיעור
31 25-30% מהמחיר הנקוב לעיל.
32 33. חוות דעת המומחה קבעה כי עלות תיקון הליקויים שנמצאו בדירה הינה 31,120 ₪ בתוספת
33 מע"מ, כאשר במידה והתובעים יבצעו תיקונים אלו בעצמם, תתייקר עלותם בשיעור 30%.



בית משפט השלום בחיפה

אח' נ' שיכון עובדים בע"מ ואח'

- 1 34. הצדק עם צד ג' בטענה כי אין לאפשר לתובעים להגדיל את סכום התביעה בגין הליקויים
2 הנטענים מעל האמור בכתב התביעה.
- 3 35. כאמור, הגידול בסכום התביעה בגין הליקויים הנטענים, מבוסס על מסקנות חוות דעת מומחה
4 שהוגשה בתיק. במצב זה, נתונה לתובעים הזכות לתקן את כתב התביעה, אף ללא בקשת רשות
5 מבית המשפט (תקנה 136 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984). משווייתרו התובעים על
6 תיקון התביעה, הרי שאין לפסוק להם סכום הגבוה מן הסכום הנטען בכתב התביעה.
- 7 36. אשר על כן, יש להגביל את תביעת התובעים בנושא ליקויי הבניה לסך של 28,650 ₪ ואולם לכך
8 יש להוסיף את שיעור המע"מ כדין נכון להיום.
- 9 37. לעניין שיעור התוספת בעלות התיקונים, ככל שייקבע כי יבוצעו על ידי התובעים – מאחר ועניין
10 זה מופיע בחוות הדעת התומכת בתביעה ואף בסעיף 12 סיפא לכתב התביעה, אין בכך משום
11 הרחבת חזית ולכן יחיו זכאים התובעים לתוספת זו ככל שכך יוכרע.
- 12
- 13 ג. מתן זכות לתיקון הליקויים
- 14 38. הצדדים חלוקים בדבר חובתם של התובעים לאפשר לנתבעת או לצד ג' לבצע את התיקון.
- 15 39. אין חולק כי לאחר קבלת הדירה לידיהם, פנו התובעים והודיעו על ליקויים, כאשר חברת אבו
16 עינאש ביצעה תיקון של הליקויים הנטענים.
- 17 לעניין זה ציינו התובעים כי התיקון מטעם הנתבעת היה יסודי שכלל הרמת רצפות, ייבוש
18 ונסיונות איטום, אך הליקויים שבו והופיעו עם בוא הגשמים.
- 19 לטענת הנתבעת, הפניה מטעם התובעים בנוגע לרטיבות התקבלה ביום 21.5.09 (כחודש וחצי
20 לאחר קבלת הדירה), כאשר על פי דו"ח הטיפול מטעם הנתבעת, התיקון שבוצע על ידי חברת
21 אבו עינאש, נסתיים ביום 23.6.09 (נספח 8 לתצהיר מטעם הנתבעת).
- 22 40. סעיף 4ב לחוק מעגן את זכותו של המוכר לתיקון הליקויים שנמצאו בדירה. על פי נוסחו הנוכחי
23 של סעיף 4ב (ב) לחוק, במידה ונתגלה ליקוי, אין מקום לתת למוכר למעלה מהזדמנות אחת
24 לתיקון הליקוי, ובמידה שתיקון זה נכשל, רשאי הרוכש לדאוג לתיקון הליקוי בעצמו ולדרוש
25 הוצאותיו מן המוכר.
- 26 41. על אף שסעיף 4ב(ב) לחוק, והמגבלה הקבועה בו, טרם נכנסו לתוקף במועד הרלוונטי לענייננו
27 (הוכנסו בתיקון מס' 5 לחוק מחודש אוגוסט 2011), אין לומר כי לפני התיקון האמור זכותו של
28 המוכר לתקן בעצמו ליקויים היתה בלתי מוגבלת (ראו ע"א 472/95 זכריה זלוצין ואח' נ' זיור
29 לעולה בע"מ, פ"ד (2) 858 (1996), בעמ' 864-862).
- 30 42. בענייננו, עיקר המשקל של הליקויים הנטענים הינו ברטיבות בריצוף מרפסת הסלון. מאחר
31 והנתבעת, באמצעות צד ג', כבר ניסתה לתקן ליקוי זה, נוכח הזמן שחלף מאז ועד עתה ולאור
32 חוות דעת המומחה המראה כי עדיין קיימים ליקויים, אין מקום לאפשר לנתבעת או לצד ג'
33 הזדמנות נוספת לתיקון הליקויים הללו. ראו גם בספרו של א' ורדי, דיני מכר דירות, ליקויי
34 בנייה והבטחת זכויות הרוכשים, מהדורה שלישית עמ' 437.



בית משפט השלום בחיפה

י"א ח' נ' שיכון עובדים בע"מ ואח'

- 1 43. אשר על כן, ובהתאם לקביעת המומחה, יש להוסיף על עלות התיקונים 30% בגין ביצועם על ידי
2 התובעים (ראו בספרו של ורדי, שם בעמ' 443).
- 3
4 ג. הליקויים על פי חוות הדעת
- 5 44. להלן תמצית הליקויים שצוינו בחוות הדעת מטעם המומחה.
- 6 45. ריצוף
- 7 45.1. מסדרון – החלפת אריח אחד בעלות 150 ₪.
- 8 45.2. מבואת כניסה – פיצוי בגין אריחים לקויים בסך 300 ₪.
- 9 45.3. מרפסת – יש להתקין נקזים כפולים, כנדרש בתקן, כאשר עלות התיקון הינה 900 ₪.
- 10 מכיוון שלצורך ביצוע התיקון האמור ותיקון נזקי הרטיבות, יש לפרק חלק מהריצוף
11 ומכיוון שאין בידי התובעים אריחים חלופיים מתאימים, יש להחליף את כל הריצוף
12 במרפסת, בעלות כוללת של 24,170 ₪. ניתן יהיה להפחית עלות זו במידה ויוכח כי קיימים
13 זוג אריחים חלופיים מתאימים (מאותה סדרת ייצור ובאותו גוון ומרקם) וכי יוכח כי מצע
14 הריצוף מיוצב על פי התקן.
- 15 46. עבודות חיפוי באריחי קרמיקה – נמצאו מספר ליקויים באריחי קרמיקה בחדרי הרחצה
16 והשירותים. כאשר לאור טענות התובעים כי אין ברשותם אריחים להחלפה, יש לפצותם בגין
17 ליקויים אלו בסך של 700 ₪.
- 18 47. מסגרת חלון מ"ד – יש לבצע צביעה מחדש של המסגרת בעלות 350 ₪ ולהתקין מגן פינה נוסף
19 בעלות 50 ₪.
- 20 48. בניה, טיח וצבע
- 21 48.1. מרפסת הסלון – יש לבצע שפשוף וצביעה מחדש של תקרת המרפסת בעלות של 550 ₪.
- 22 48.2. מסתור כביסה – יש למלא את החורים סביב מעברי צנרת בקירות גבס, בעלות של 150 ₪.
- 23 49. אלומיניום
- 24 49.1. סלון – יש להתקין חומר גמיש בין ההלבשה השמאלית לבין הקיר, בעלות של 100 ₪.
25 בנוגע לליקויים בתריס נקבע כי לא ניתן לברר לאחר שהמונע הוחלף על ידי התובע.
- 26 49.2. מרפסת צפונית – נמצא כי יש לכוון את הדלת בעלות של 300 ₪ ולשפר את מראה התיקון
27 בפרופיל חיצוני בעלות של 250 ₪.
- 28 49.3. מרפסת שירות – יש לבצע כיוון לתריסי החלון בעלות של 250 ₪.
- 29 50. חשמל – יש לשייך את המעגלים בלוח החשמל בעלות של 200 ₪.
- 30 51. נגרות
- 31 51.1. מטבח – ארון מעל המקרר במטבח נמצאה פגימה מכאנית חיצונית ואולם מאחר ודבר זה
32 לא נטען בפרוטוקול המסירה, ככל הנראה מדובר בפגימה שנגרמה לאחר אכלוס הדירה.



בית משפט השלום בחיפה

אח' נ' שיכון עובדים בע"מ ואח'

- 1 כמו כן נמצא כי גוון תחתית הארון האמור שונה מגוון הדלתות, ואולם לא קיים ליקוי
2 אלא אם יוכח כי התובעים דרשו כי הגוון יהיה זהה.
- 3 51.2. חדר רחצה הורים – יש לשפר את התקנת מסגרת הצוחר בעלות של 250 ₪.
- 4 51.3. כללי – יש להתקין סיליקון דוחה עובש בתחתיות הלבשה, בכל מקום בו הדבר לא נעשה,
5 בעלות של 350 ₪ (עבור 7 דלתות). כמו כן יש להתקין 2 מעצורי דלת ולזכות את התובעים
6 בעלות התקנת 2 מעצורים נוספים, בעלות של 400 ₪.
- 7 52. **רטיבות** – נמצאו סימני רטיבות במחסן, באזור הגובל עם מרפסת הסלון. במסגרת התיקונים
8 במרפסת, יש לפרק ריצוף באזור המחסן ולתקן איטום ולבדוק האם קיים צינור מרזב הגורם
9 לרטיבות ולתקנו במידת הצורך. כמו כן יש לצבוע מחדש ולבדוק כי הרטיבות אינה תוזרת. עלות
10 התיקונים האמורים בסעיף זה הינה 1,750 ₪.
- 11 53. **ספי שיש**
- 12 53.1. מרפסת סלון – יש לבצע תיקונים מקומיים בסף שיש בעלות של 450 ₪.
- 13 53.2. מסתור כביסה – יש למלא את המרווח בין הספים בעלות של 250 ₪.
- 14 53.3. מרפסת צפונית – יש לתקן 2 לוחות סדוקים בעלות של 450 ₪.
- 15 54. **אי התאמות** – התובעים טענו כי לא הותקנו חבלי כביסה והם נאלצו להתקנים בעצמם.
16 המומחה קובע כי אין באפשרותו לדעת מי התקין את חבלי הכביסה.
- 17 55. **סך הכל** –
- 18 בחוות הדעת נקבע כי אומדן עלות ביצוע כלל התיקונים הינו 31,120 ₪. אולם מחיבור אריתמטי
19 של כלל ממצאי חוות הדעת נמצא כי מדובר בסכום בסך 31,420 ₪. סכום זה אינו כולל מע"מ.
20 כמו כן נקבע כי במידה והתובעים יבצעו התיקונים בעצמם, תתייקר העלות ב-30%.
- 21 56. עיקר המחלוקת הנוגעת לליקויים הינה לעניין החלפת הריצוף במרפסת.
22 לטענת צד ג', מדובר בליקוי בשטח קטן באזור המרפסת, אולם עיקר עלות התיקון נובעת מכך
23 שלאור טענת התובעים כי אין ברשותם די אריחים חלופיים למרפסת, יש צורך להחליף את כל
24 האריחים במרפסת. מטעם צד ג' נטען כי המומחה הסתמך על טענת התובעים כי אין ברשותם
25 אריחים מתאימים ולא בדק אותה.
- 26 אכן, בתשובת המומחה לשאלות ההבהרה מיום 19.11.12 הוא מודה כי על אף שבמחסן
27 התובעים נמצאו אריחים חלופיים, הוא לא בדק באותו מועד אם הם מתאימים למרפסת.
28 ואולם, המומחה מוסיף ומציין כי הוא קיבל תמונות צבעוניות מטעם התובעים, אשר מוכיחות
29 כי גוון האריחים אינו מתאים לריצוף שבמרפסת.
- 30 המומחה הוסיף ונתן אפשרות לצד ג' להראות כי יש ברשותו אריחים מתאימים, על מנת להפחית
31 את עלות התיקון שנקבעה. מאחר שלא נטען מטעם צד ג' כי יש ברשותו אריחים מתאימים, הרי
32 שהוכח כי אין ברשות הצדדים אריחים מתאימים למרפסת הדירה, על מנת שניתן יהיה להפחית
33 את עלות התיקון.
- 34

10/10/10



בית משפט השלום בחיפה

ואח' נ' שיכון עובדים בע"מ ואח'

- 1 57. לעניין האחריות לליקויים, קבע המומחה כך:
- 2 "2. לא קיבלתי תוכניות ביצוע, מעיון בחוות דעתי ללא קבלת תוכניות ביצוע, לא מצאתי ליקויי
- 3 תכנון, כל הליקויים הם ליקויי ביצוע."
- 4 58. על פי המומחה, קיימים שני גורמים אפשריים לרטיבות: הראשון, הוא אי-התקנת נקז כפול,
- 5 כנדרש בתקינה הישראלית; והשני, כי הריצוף הותקן על חול לא מיוצב.
- 6 59. המומחה בדק ומצא כי לא הותקן נקז כפול. קביעתו לא נסתרה.
- 7 עניין ייצוב החול כגורם לרטיבות אינו ודאי לשיטתו, שכן נטען על ידי מומחה התובעים מבלי
- 8 שבוצעה בדיקה בפועל, המחייבת פרוק מרצפות.
- 9 נוכח הממצא בנוגע לאי התקנת הנקז הכפול, אין רלבנטיות לשאלת ייצוב החול בשלב זה.
- 10 60. בשלב ראשון וכפי שהובהר לעיל, יש לקבוע כי אין לאפשר תיקון נוסף של המרפסת על ידי
- 11 הנתבעת או מי מטעמה וכי על הנתבעת לפצות את התובעים בגין ליקוי זה.
- 12 61. לעניין, מישור היחסים בין הנתבעת לצד ג' – הנתבעת מסתמכת על קביעת המומחה כי כל
- 13 הליקויים הינם ליקויי ביצוע, לצורך הטלת האחריות על צד ג'. מנגד, צד ג' טוענת לעניין אי-
- 14 התקנת נקז כפול, כי מדובר בכשל תכנוני ולכן האחריות לפיצוי הנוקטים שנגרמו עקב כשל זה,
- 15 מוטל על הנתבעת.
- 16 62. הנתבעת וצד ג' לא מצאו לנכון להציג בפני המומחה ו/או בפני בית המשפט את תוכניות הביצוע
- 17 אשר על יסודן בוצעה העבודה.
- 18 63. אולם, נוכח לשון ההסכם בין הנתבעת לצד ג' דומה כי אין צורך בכך.
- 19 64. סעיף 4 להסכם מחייב את צד ג' לבנות את הדירות בפרויקט על יסוד התוכניות, המפרטים,
- 20 הנחיות יועצים מקצועיים, היוזר הבניה וכן חוראות הדין והתקינה. המבוא להסכם (סעיף
- 21 "והואיל" מס' 4 בעמוד הראשון) מפנה לתקינה ישראלית.
- 22 65. לכן, משעה שצד ג' לא הציגה ולא טענה לקיומן של תוכניות ביצוע מפורשות שאינן מורות על
- 23 התקנת הנקז הכפול – חלה עליה החובה המלאה לשאת בעלות ליקוי זה כלפי הנתבעת ואין
- 24 מקום לסטות ממסקנת המומחה לפיה אף ליקוי זה מהווה ליקוי ביצועי ולא תכנוני. ראו גם
- 25 סעיף 22 (ז) להסכם בין הנתבעת לצד ג' המסדיר את כל מישור החבות ביחס לתביעות דיירים
- 26 ואת אחריות צד ג' לשאת בכל עלות שתיקבע בגין ליקויי בנייה.
- 27 66. בנוסף, סעיף 8 בהסכם בין הנתבעת לצד ג' קובע כך:
- 28 "...הקבלן ידאג להשאיר ברשות הדייר כמות מספקת של אריחי חיפוי וריצוף לצורך ביצוע
- 29 תיקונים בתקופת הבדק. כמו כן, באחריות הקבלן לרשום בפרוטוקול מסירת הדירה עובדה זו
- 30 בציון כמות החומר שהושאר ברשות הדייר."
- 31 המומחה קבע כי יש לבצע תיקון מקומי של הריצוף במרפסת, אך לאור העובדה שלא הוכח בפניו
- 32 קיומם של אריחים חלופיים מתאימים לביצוע תיקון כאמור, יש להחליף את כלל הריצוף
- 33 במרפסת, מה שמייקר את עלות התיקון באופן משמעותי. בכך הפרה צד ג' התחייבותיה כלפי



בית משפט השלום בחיפה

אח' נ' שיכון עובדים בע"מ ואח'

- 1 עוד יצוין כי מכרסטת דו"ח תיקונים של צד ג' שצורפה לתצהיר התובעים, ניתן ללמוד עוד כי צד
2 ג' ביצעה עבודות בדירה גם לאחר תאריך 23.6.09 וכי למעשה התובעים קיבלו בחזרה את
3 המפתח לדירתם רק ביום 5.7.09.
- 4 74. הנתבעת טוענת כי התובעים פנו אליה לתיקון הליקויים רק ביום 21.5.09, כחודש וחצי לאחר
5 מסירת הדירה. הדבר מתיישב גם עם העובדה שבפרוטוקול המסירה מיום 7.4.09 לא ציינו
6 התובעים ליקוי כלשהו. ואולם, לכתב התביעה צורף מכתב התובעים מיום 28.3.09, שנשלח
7 בטרם מסירת הדירה, בו הודיעו לנתבעת על בעיות רטיבות באזור המרפסת, בנוסף לליקויים
8 רבים נוספים ("שלושה דפים מלאים" כפי שנרשם שם).
- 9 75. מן הנתונים הללו עולה כי תלונות התובעים לעניין הליקויים קדמו ליום 21.5.09. זאת ניתן
10 ללמוד הן ממכתב התובעים הנ"ל והן מן העובדה שכבר ביום 21.5.09 בוצעו עבודות אצל
11 התובעים. כך שנראה כי התאריך 21.5.09 איננו הפעם הראשונה בה העלו התובעים תלונתם בפני
12 הנתבעת.
- 13 76. מן התמונות שצורפו לתצהיר התובעים, אשר נושאות תאריך 20.6.09, על אף שהתיקונים
14 האמורים היו באזור המרפסת בלבד, נראה כי העבודות שנעשו מנעו גם שימוש בסלון הדירה. כך
15 שבהחלט מדובר בפגיעה ביכולת השימוש בדירה.
- 16 אמנם, לא ניתן לדעת אם המצב המתואר בתמונות היה המצב הקבוע של הדירה במהלך כל
17 החודש בו בוצעו התיקונים, אך מכיוון שהנתבעת או צד ג' לא הביאו ראיות רלוונטיות לעניין
18 זה, הרי שיש לקבוע שהתובעים לא יכולים היו לעשות שימוש בדירה בחודש בו בוצעו התיקונים.
- 19 77. אשר על כן, הנני קובעת כי במהלך התקופה שבין 21.5.09 ועד 5.7.09 בוצעו בדירה תיקונים אשר
20 מנעו מן התובעים לעשות בה שימוש ראוי ועל כן יש לפצותם על כך.
- 21 78. אולם זוהי אינה כל דרישת התובעים לענייננו. התובעים דורשים גם כי לאור הליקויים שנמצאו
22 בדירתם, יש לפסוק כי הדירה נמסרה להם רק לאחר סיום התיקונים. טענה זו דינה דחייה הן
23 מבחינה עובדתית קונקרטית והן מבחינה משפטית.
- 24 79. ראשית, מן הראיות שהוגשו, לא הצליחו התובעים להוכיח כי הליקויים בדירה, בניגוד לשלב
25 תיקון הליקויים, אכן מנעו שימוש ראוי בדירה. בנוגע לשלב התיקון, תצהיר התובעים מלא
26 בראיות המוכיחות כי התיקון אכן הפריע לשימוש בדירה, אולם התצהיר שותק ואינו כולל
27 ראיות כלשהן בנוגע לשלב שלפני כן. אשר על כן, לא הוכח בפניי כי הליקויים הנטענים אכן מנעו
28 מן התובעים אפשרות לשימוש ראוי בדירה.
- 29 80. שנית, טענה זו של התובעים חותרת כנגד הסעד אשר קבוע בחוק. החוק, אשר נועד בעיקרו לטפל
30 בסוגיית ליקויי בניה ולהטיל על מוכרי דירות אחריות מוגברת לליקויים מעין אלו, נוקט בסעד
31 ברור, הוא מחויבות המוכר לתיקון הליקויים, הקבועה בסעיפים 4 - 4ב לחוק (החוק מעניק
32 לרוכשי דירות גם יתרונות דינמיים בהוכחת הליקויים בדירתם). סעד של "התליית" מועד
33 המסירה עד למועד סיום התיקונים חותר כנגד האיזונים הקבועים בחוק ואין מקום להיעתר לו.
- 34 81. אשר על כן, התובעים יהיו זכאים לפיצוי בגין תקופת התיקונים האמורה.



בית משפט השלום בחיפה

אח' נ' שיכון עובדים בע"מ ואח'

82. לעניין גובה הפיצוי, טוענים התובעים כי יש לפצותם לפי שווי דמי שכירות לדירה זהה, שהוערכו בסך של 4,500 ₪ לחודש. על אף שהתובעים מציינים כי צירפו הסכם שכירות להוכחת הסכום הנטען הן לכתב התביעה, הן לתצהיר והן לסיכומי טענותיהם, הסכם כאמור לא נמצא בתיק בית המשפט. מעבר להכחשה כללית בכתב ההגנה, טענה זו לא קיבלה התייחסות מפורשת מטעם הנתבעת או צד ג', שלא הביאו ראיות לסתור את סכום הפיצוי האמור. על כן, יש לפצות את התובעים במישור זה על דרך האומדנה בסך כולל של 5,000 ₪.

נ. דיור חלופי לתקופת התיקון בעתיד

83. על פי טענת התובעים בסיכום טענותיהם, מומחה בית המשפט קבע כי התיקונים יארכו 15 ימי עסקים וכי ניתן יהיה לעשות שימוש בדירה בשלב השיפוצים. התובעים טוענים כי הקביעה בדבר יכולתם לשהות בבית בשלב השיפוצים הינה קביעה שבסמכות בית המשפט בלבד וכי הם זכאים לפיצוי בגין דיור חלופי במשך 21 ימים קלנדריים ואחסון חפציהם, בסך כולל של 10,000 ₪.

84. הנתבעת וצד ג' סבורים כי דין הדרישה להידחות הן משום שעיקר הליקוי עוסק בתיקוני מרפסת חוץ אשר אינם מונעים שימוש בדירה עצמה והן משום שבפועל לא מתגוררים התובעים בדירה.

85. בכתב התביעה הסתמכו התובעים על חוות הדעת שהוגשה מטעמם בה נקבע כי הזמן הדרוש לביצוע התיקונים הכלולים בו (שהיו בהיקף נרחב ממה שקבע המומחה) הינו כ-10 ימי עבודה מבלי שניתנה התייחסות לסוגיית יכולת התובעים לגור בדירה בשלב התיקונים.

86. לאור הקביעה דלעיל שתיקון הליקויים במרפסת אכן מונע מן התובעים שימוש ראוי בדירה, הגם שאין התיקון מחייב לארון חפצים וריהוט בכלל הדירה, ובשים לב לכל שאר הליקויים המחייבים תיקון, הרי שיש לפצות את התובעים בגין 7 ימי עבודה על דרך האומדנה ובשים לב למהות התיקונים הנחוצים ולעובדה שחלקם הארי צפוי להתבצע במרפסת החיצונית לדירה.

87. אשר על כן, ובהתאמה לסכום שנפסק לעיל, יש לפצות את התובעים בגין ראש נזק זה על סך של 1,000 ₪.

ז. נזקים לא ממוניים

88. התובעים עותרים לפיצוי בסך 10,000 ₪ בגין נזקים לא ממוניים שנגרמו להם לטענתם בגין הליקויים הרבים בדירה ואי הנוחות שנגרמה ותיגרם בעקבות תיקון הליקויים.

89. בשקול נזקיהם הלא-ממוניים של התובעים, יש לקחת בחשבון מרכיבים רבים: טיב הנכס, טיב הליקויים והשפעתם על השימוש בדירה, עלות הליקויים וחוסר הנוחות הכרוכה בביצועם וכי (ראו ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (פורסם בדינים, 28.2.05), בס' 16 וכן ת"א (שלי-חי) 9435/07 ראיזברג נ' ריג"י חברה לבניין בע"מ (פורסם בדינים, 05/09/12), בס' 6).



בית משפט השלום בחיפה

ואח' נ' שיכון עובדים בע"מ ואח' [REDACTED]

1