



בתי המשפט

**בבית משפט השלום  
בירושלים**

תאריך: י' טבת תשע"ה, 01 ינואר 2015

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

**בענין:**

ע"י ב"כ עו"ד דן גור

התובעים

נגד

הנתבעת/המודיעה לצד ג'

אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד צח פולק

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7

נגד

איחוד יסודות לבנייה בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד אילת רוזנצוויג

צד ג'

**פסק דין**

8

9 .1 פסק דין בתביעה שעיקר עניינה בטענות התובעים לליקויי בנייה שנתגלו בבית שרכשו  
10 מהנתבעת; הצד השלישי – החברה שביצעה בפועל את בניית הדירה, אגב התקשרות עם  
11 הנתבעת.

12

13 פסק דין זה ניתן בהסכמת הצדדים בהתבסס על כתבי הטענות וסיכומים בכתב שהוגשו לבית  
14 המשפט.

15

16 .2 עמוד התווך לפסיקת בית המשפט בחוות דעת המהנדס אחי קליין שנתמנה במצוות בית  
17 המשפט. הגם שער אני לחוות הדעת הפרטית שהגישו התובעים, קובע אני בזה, שערכה  
18 הראייתי של חוות דעת המהנדס קליין גובר על ערכה הראייתי של חוות דעת התובעים, ומכאן,  
19 בין היתר, שגם אם נכללים בחוות דעת התובעים ליקויים שלא פורטו על ידי המהנדס קליין,



## בבית משפט השלום בירושלים

תאריך: י' טבת תשע"ה, 01 ינואר 2015

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

- 1 ראוי להניח להם ולהעניק את הבכורה הראייתית למומחה בית המשפט. חוות דעתו של מר  
2 קליין מלמדת על ליקויים הניתנים לתיקון ושיש לבצעם בסך של 15,000 ₪, בתוספת של 35%,  
3 בהינתן שיתבצעו התיקונים שלא על ידי הנתבעת או הצד השלישי ובתוספת מע"מ. בסך הכל,  
4 לדעת המהנדס קליין, המהווה, כאמור, את אבן הפינה לפסיקת בית המשפט, עלות תיקון  
5 הליקויים 23,895 ₪, נכון למועד בו חתם המהנדס קליין את חוות דעתו, אפריל 2014. לעומת  
6 זאת, בכל הקשור לליקויי הריצוף במרפסת, משקפת חוות דעת קליין הסתייגויות מכל הטלת  
7 אחריות, בשים לב לכך שאין לריצוף ביטוי בתכנית המכר ויש ספק עובדתי ממשי מי ביצע את  
8 העבודה, הגם שהיא לקויה. יעמוד הספק לטובת ההגנה, וביחס לרכיב זה אמנע מהטלת  
9 אחריות.
- 10
- 11 3. עוד מציין המהנדס קליין נזק בגין גליות וסטיה במישוריות; לפיצוי בסך של 3,000 ₪. מקבל  
12 אני בנקודה זאת, את טענת הנתבעת בסיכומיה, כי באשר על הפרק פיצוי ביחס לליקוי שלא  
13 ניתן לתקנו, אין מקום להוסיף עליו 35% ומע"מ.
- 14
- 15 לפיכך - סך הנזק הישיר על בסיס האמור לעיל – 26,895 ₪.
- 16
- 17 4. זכאים התובעים לפיצויים בגין עגמת נפש (זאת, לטעמי, ללא קשר לשאלה האם מושכרת  
18 הדירה לאחרים, נושא שאינו מעניינו של הנתבעים – השווה, ע"א 472/95 זכריה זלוצין ואח' נ'  
19 דיור לעולה, פ"ד (2) 858, 864, שם נפסק פיצוי כספי בגין ליקויי בניה לדיירים שמכרו את  
20 דירותיהם). ועם זאת, נדרש בית המשפט למידתיות. בשים לב לשיעורם המוגבל של הליקויים  
21 ביחס לשווי הדירה, ותוך שיצוין שלדעת המומחה, ואף להערכת בית המשפט שבחן את פרטי  
22 הליקויים, ניתן לבצעם, ללא צורך בפינוי הדירה, מעמיד אני את שיעור הפיצוי המגיע בגין  
23 עגמת נפש על הסך של 6,500 ₪, לחישוב כמפורט להלן.
- 24



## בבית משפט השלום בירושלים

תאריך: י' טבת תשע"ה, 01 ינואר 2015

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

- 1 לצד האמור העלו באי כוחם הנכבדים מאוד של הצדדים מספר טענות נלוות ואתיחס אליהן,  
2 גם אם בתמצית.
- 3
- 4 א. רבות טענו התובעים ביחס לאבדן זכות התיקון על ידי הנתבעת, נושא, שבצדק,  
5 התייחסה אליו הנתבעת אך במעט: בנקודה זו נמצא להזכיר את הסכמת הצדדים מיום  
6 5.10.2014 לפיה, מלכתחילה, תינתן פסיקת בית המשפט במישור הכספי. בצדק, הסכימו  
7 הצדדים, שלא ראוי עוד לאשר לצדדים המשך התכתשות בדבר התיקונים, אופן ביצועם,  
8 בדיקת איכות הביצוע וכל כיוצא בזה, וראוי לסיים את המחלוקת בפסיקה כספית. נוכח  
9 זאת, לטענות בדבר זכות תיקון, פטור בית המשפט מהתייחסות.
- 10
- 11 ב. ער אני גם לטענות ההגנה לפיהן בוצעו תיקונים בעקבות ליקויים שנתגלו בתקופת  
12 הבדק. לעניין זה אקבע כדלקמן. מן הצד האחד, מקבל אני שהתנהלות הנתבעת/הצד  
13 השלישי כלפי התובעים מצביעה על מידה של נכונות לקבל אחריות לליקויים תוך ניסיון  
14 להתמודד עימם; אך מן הצד האחר, סופו של הליך, כשבמרכזו חוות דעת מומחה בית  
15 המשפט – מקרינה גם לאחור: נמצאנו למדים, שגם אם, אכן, היו ניסיונות לתיקון  
16 הליקויים, לא היה בהם כדי להביא לפתרון מלא, והא ראייה, הליקויים אותם איבחן  
17 מומחה בית המשפט, זמן רב לאחר הניסיון לביצועם של התיקונים, כנטען.
- 18
- 19 ג. אשר לטענת הנתבעת בסעיף 10 לסיכומיה, כי ליקויים רבים לא פורטו בפרוטוקול שנת  
20 הבדק – נפסק לא אחת, שלא בהכרח יש בפרוטוקולים מסוג זה כדי לחסום טענות  
21 בהמשך: הרוכשים נעדרים ידע הנדסי, לא כל ליקוי ניתן לאבחנה בתקופת הבדק, ונדרש  
22 בית המשפט לתת את דעתו לליקוי מוכח (כגון על ידי חוות דעת מומחה בית המשפט,  
23 כבפרשתנו), גם אם, אולי, לא פורט כדבעי בפרוטוקול שנערך בתקופה מוקדמת יותר.
- 24



## בבית משפט השלום בירושלים

תאריך: י' טבת תשע"ה, 01 ינואר 2015

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

- 1 .6 החזית שבין הנתבעת לבין הצד השלישי.
- 2
- 3 למעט נקודות שוליות, וגם אלה בספק, הליקויים שאובחנו – ליקויי ביצוע, כולם. נושא הצד
- 4 השלישי באחריות לליקויים אלה. בית המשפט בחן את הסכם הבנייה מיום 16.11.2004
- 5 שנחתם בין צדדים אלה, לרבות על רקע טענות הצדדים. על פי הסכם זה, נושא הקבלן המבצע
- 6 באחריות כוללת לעבודות – כלשון המבוא של ההסכם, **"מהחל ועד כלה turn key project"**,
- 7 ולכך ביטוי רציף בהסכם לארכו ולרחבו. ואף ביחס למספר אלמנטים שהוחרגו בהסכם זה –
- 8 עבודות חשמל, אינסטלציה, אלומיניום ונגרות, ראה סעיף 1.2 לחוזה, קיבל על עצמו הקבלן
- 9 המבצע אחריות פיקוחית. יוטעם, שעיון בהסכם בין הנתבעת לצד ג' מלמדנו (צד ג' שינה את
- 10 שמו; לא רלוונטי לתיק זה), שהצד השלישי אחראי, הן למעשי ידיו (עבודות החברה במישרין),
- 11 והן למעשי ידי קבלני משנה ששכר – ראה סעיף 13.4 להסכם.
- 12
- 13 ער אני לטענה, לפיה במשך תקופה ממושכת לא הובאו לידיעת הצד השלישי תלונות התובעים,
- 14 ואולם בנסיבות העניין אייחס לטענה זו משקל מוגבל, ומעל הצורך ובשים לב לטענות לפיהן
- 15 פגע הדבר בזכותה לנסות ולתקן יוער, שגם בעל דין זה נתן את הסכמתו, ובצדק, לסיום
- 16 הסכסוך בדרך של פסיקה כספית. בגבול שורת הדין, במערכת היחסים בין צדדים אלה, הגם
- 17 שמוצא אני את הצד השלישי כאחראי, אמנע מלחייבו בהוצאות הנתבעת, ובכך יינתן ביטוי
- 18 מעשי לטענתו זו של הצד השלישי.
- 19
- 20 .7 זכאים התובעים גם להוצאותיהם המשפטיות והשבת חלקם בשכר טרחת מומחה בית
- 21 המשפט, ועם זאת, גם במישור זה נדרש בית המשפט למידתיות, ואף לשיקולים שבמדיניות
- 22 שיפוטית, שמטרתם לעודד חברות קבלניות (בין המוכר ובין המבצעת), לתת את ידם לקיצור
- 23 ההליך אגב הסכמות דיוניות מסוג זה שניתנה בתיק זה, יש מקום.
- 24



## בבית משפט השלום בירושלים

תאריך: י' טבת תשע"ה, 01 ינואר 2015

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 כללו של דיון במסקנתי שזכאים התובעים להוצאותיהם המשפטיות בסך כולל של 12,500 ₪; ;  
 2 זאת בתוספת השבת אגרה בסך של 971 ₪ נוספים; וכן חלקם בשכר טרחת המהנדס קליין –  
 3 2,360 ₪ [בתוך כך יצוין, כי באשר חוות הדעת הפרטית שהגישו התובעים ("הדס"), מצביעה  
 4 על נזק העולה על מעבר ל- 50% מכפי שסבר מומחה בית המשפט, לא יהא צודק כלפי  
 5 הנתבעת/הצד השלישי, שיורה בית המשפט על השבה מלאה של עלות חוות דעת זו, שכאמור  
 6 אינה נקיה מספיקות, ודי בכך שאקבע, שבמידה מוגבלת ניתן ביטוי לעלויותיה של חוות דעת  
 7 זאת, בהוצאות בית המשפט שנפסקו לטובת התובעים, כאמור לעיל].

8

9 .8. סוף דבר, תשלם הנתבעת לתובעים את הסכומים הבאים:

10

11 א. נזק ישיר בתוספת שכר טרחת מומחה בית המשפט בסך של 29,255 ₪, כשסכומים  
 12 אלה נושאי ריבית ממועד מתן חוות הדעת, אפריל 2014, ועד התשלום המלא  
 13 בפועל.

14

15 ב. עגמת נפש, הוצאות משפט והשבת אגרה כמפורט בסעיף 7 לעיל, בסך כולל של  
 16 19,971 ₪, כשסכומים אלה צמודים ונושאי ריבית ממועד הגשת התביעה,  
 17 2.12.2012, ועד התשלום המלא בפועל.

18

19 ג. הצד השלישי ישיב לנתבעת את מלוא הסכומים דלעיל, צמודים ונושאי ריבית  
 20 כדלעיל. כמו כן ישיב הצד השלישי את אגרת הודעת צד ג' בסך של 971 ₪, וכן חלקה  
 21 של הנתבעת בשכר טרחת קליין בסך של 2,360 ₪, כשגם סכומים אלה צמודים  
 22 ונושאי ריבית ממועד הגשת התביעה. מטעמים שפורטו, פוטר אני את הצד השלישי  
 23 מהוצאות הנתבעת, שמעבר להשבת הסכומים דלעיל.

24



בתי המשפט

**בבית משפט השלום  
בירושלים**

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון                      תאריך: י' טבת תשע"ה, 01 ינואר 2015

1                      ד. ניתן בזה אישור לצד השלישי לשלם לתובעים את המגיע להם במישרין, ואסמכתא

2                      בכתב לתשלום זה תהווה ראייה לתשלום, גם כלפי הנתבעת.

3

4                      ניתן היום, י' טבת תשע"ה, 01 ינואר 2015, בהעדר הצדדים.

5

א. י.

6                      אלכסנדר רון, שופט

7

8