



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

23 ינואר 2014

ס.י. אבן יזמות בע"מ

בפני כב' השופט ישי קורן

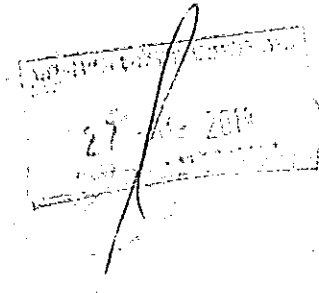
תובעים

ע"י עו"ד דן גור

נגד

ס.י. אבן יזמות בע"מ
ע"י עו"ד שלומי קהלני

נתבעים



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

תביעה כספית על סך 173,000 ₪, מיום 24/7/2013, שיטודה בליקויי בניה.

תחילה הוגשה התביעה ביום 11/6/2012 על סך 152,242 ₪ בלבד, אך לאחר שהתקבלה חוות דעת המומחה מטעם בית הנושפט, ביום 18/7/2013, תיקנו התובעים את תביעתם ביום 24/7/2013 בהתאם להוראות תקנה 136 לתקנות סדר הדין האזרחי, האומרת:
"בעל דין רשאי, תוך חמישה עשר ימים מהיום שהומצאה לו חוות דעתו של המומחה, לתקן, בלי נטילת רשות מבית המשפט, את כותב טענותיו לאור האמור בחוות הדעת; היה בעל הדין תובע, ורשאי הוא לתקן את הסעד שביקש, בין להעלאה ובין להפחתה, בין להרחבה ובין לצמצום."

רקע עובדתי

1. התובעים רכשו ביום 17.07.2007 מהנתבעת, ס.י. אבן יזמות בע"מ, דירת קוטג' בת 5 חדרים וממ"ד בשני מפלסים, ושני מקומות חניה בבאר יעקב, תמורת סכום כולל של 1,165,681 ₪ (הסכם המכר צורף כנספח לכתב התביעה. התמורה מפורטת בנספח ו' לחוזה המכר). המועד בו נמסרה החזקה בדירה לתובעים אינו מפורט כתבי הטענות. מועד המסירה הנקוב בחוזה המכר הוא 30/11/2008.

התביעה

2. עוד בטרם מסירת החזקה בדירה לתובעים, ומיד לאחר מסירת החזקה, הצביעו התובעים על ליקויים חמורים שנמצאו בדירה. פניות התובעים אל הנתבעת לא זכו למענה הולם. התובעים טוענים שהנתבעת בנתה את הבית שלא בהתאם להוראות החוזה והדין, ובצורה רשלנית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

23 ינואר 2014

אח' נ' ס.י. אבן יזמות בע"מ

- 1 התובעים פנו לקבלת חוות דעת מומחה אל המהנדס בנימין רבינוביץ'. בחוות דעת מיום
2 18/4/2008, אשר צורפה אף היא כנספח לכתב התביעה, מצא המהנדס רבינוביץ' מ"הדס
3 ביקורת מבנים בע"מ", ליקויים שעלות תיקונם עומדת על סך של 101,442 ₪ (כולל פיקוח
4 הנדסי ומע"מ בשיעור 16%). תיקון באמצעות קבלנים מזדמנים ייקר את עלות התיקונים ב-
5 25% - 30%. עוד ציין המומחה כי לצורך ביצוע התיקונים ידרשו 18 ימי עבודה בהם לא ניתן
6 יהיה לקיים אורח חיים סביר בדירה. המומחה המליץ ליטול חוות דעת שמאי בנוגע לירידת ערך
7 בגין הליקויים שאינם ניתנים לתיקון.
8
- 9 בהתאם להמלצת המומחה רבינוביץ' פנו התובעים לקבל חוות דעת מומחה של השמאי אלי
10 סידאוי. השמאי אלי סידאוי אמד את ירידת הערך שנגרמה בגין ליקויים שונים שאינם ניתנים
11 לתיקון בסכום של 30,800 ₪.
12
- 13 מומחה שמינה בית המשפט קבע כי עלות ביצוע התיקונים בצירוף פיצוי בגין ליקויים שאינם
14 ניתנים לתיקון (בסכום של 2,500 ₪ בלבד) עומדים על 153,000 ₪ (כולל פיקוח ומע"מ
15 בשיעור של 18%). על סכום זה מבקשים התובעים להוסיף סך של 10,000 ₪ בגין עגמת
16 נפש, וסכום נוסף של 10,000 ₪ בגין עלות דיור חלופי. סך הכל, נזקי התובעים עומדים על
17 173,000 ₪.
18
- 19 **ההגנה**
- 20 6. הנתבעת עמדה בכל התחייבויותיה על פי חוזה המכר ועל פי החוק, ובנתה את הדירה
21 מחומרים טובים, באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ולפי דרישות התקן. הדירה נמסרה לתובעים
22 במצב טוב ותקין, כשהיא ראויה למגורים כדירה חדשה. ככל שהיו בדירה ליקויים ואי התאמות
23 הרי שאלה אינם יסודיים והם סבירים ומקובלים בדירה חדשה. הנתבעת פעלה לביצוע כל
24 התיקונים לפי דרישות התובעים. כל תקופות הבדק הקבועות בחוק - חלפו. ככל שמדובר
25 בליקויים שבתקופת האחריות הנטל על התובעים להוכיח כי מקור הליקויים בתכנון, בעבודה או
26 בחומרים שבאחריות הנתבעת.
27
- 28 7. הנתבעת מכחישה את הליקויים המתוארים בחוות דעת המומחים מטעם התובעים (המהנדס
29 רבינוביץ' והשמאי סידאוי) ומבקשת את בית המשפט שימנה מומחה מטעמו על מנת שיאמוד
30 את היקף הליקויים ועלות תיקונם. הנתבעת כופרת בירידת ערך שנגרמה לדירה כתוצאה
31 מהליקויים. לכתב ההגנה לא צירפה הנתבעת חוות דעת מומחה מטעמה.
32



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

23 ינואר 2014

אח' נ' ס.י. אבן יזמות בע"מ

8. הנתבעת כופרת בקיומם של ליקויים שגרמו לתובעים עגמת נפש. הנתבעת כופרת גם באורך
לפנות את הדירה בעת ביצוע התיקונים. עוד טוענת הנתבעת כי לא מוצתה זכותה לתקן את
הליקויים שאותרו בדירה וכי על התובעים לאפשר לה לתקן את הליקויים.

חוו"ד מומחה בית המשפט, מר יצחק חיט, מהנדס ושמאי מקרקעין

9. לאחר קבלת כתב התביעה המקורי וכתב ההגנה מטעם הנתבעת מיניתי את המהנדס והשמאי
מר יצחק חיט (להלן - המומחה) ליתן חוות דעת בנושא ליקויי הבניה הנטענים בתיק זה, וכן
בנושא ירידת הערך. המומחה ערך את חוות דעתו ביום 08.07.2013, והיא הוגשה לתיק בית
המשפט 10 ימים מאוחר יותר.

על פי חוות הדעת, חלק מהליקויים הנטענים על ידי התובעים לא קיימים, חלקם קיימים וניתנים
לתיקון, ולגבי חלק מהם אין כדאיות כלכלית בתיקונם ובגינם הוא ממליץ לקבוע פיצוי. לגבי אחד
מהליקויים קובע המומחה שלאחר ביצוע התיקון תיגרם לדירה ירידת ערך של 19,000 ₪. (סע'
16.9 לחוות הדעת).

המומחה מצא ליקויים שעלות תיקונם 90,000 ₪. אחד מהליקויים – גם לאחר שיתוקן – יותיר
ירידת ערך של 19,000 ₪ (קיצור המדרגות לפי סע' 16.9 של חוות הדעת). סה"כ עלות הליקויים
הניתנים לתיקון (כולל ירידת הערך הנ"ל) – 109,000 ₪. בגין 3 ליקויים שאין כדאיות כלכליות
בתיקונם מציע המומחה לקבוע פיצוי בסך 2,500 ₪.

הליקויים שעלות תיקונם גבוהה במיוחד הם: פירוק הריצוף בפרוזדור ובסביבתו לצורך בדיקת
מערכת הדלוחין/שפכים (15,000 ₪); איטום מסדי הבית (24,000 ₪); ותיקון סדיקה בקיר
החזית הדרומית של הבניין (29,000 ₪).

על אלה מוסיף המומחה פיקוח הנדסי בסכום של 18,000 ₪ (30 שעות עבודה לפי 600 ₪
לשעה), ומע"מ בשיעור 18%. הסכום הכולל של חוות הדעת עומד על 153,000 ₪.

ההליכים

10. בדיון שהתקיים ביום 8/9/2013 הודיע ב"כ הנתבעת כי הנתבעת תשקול להגיש כתב הגנה
מתוקן. בסופו של יום לא הגישה הנתבעת כתב הגנה מתוקן והיא הסתמכה בהגנתה על כתב
ההגנה שהוגש ביחס לכתב התביעה המקורי. כאמור לעיל, לכתב ההגנה לא צירפה הנתבעת
חוות דעת מומחה מטעמה. גם למומחה מטעם בית המשפט לא הציגה הנתבעת חוות דעת
מומחה מטעמה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

23 ינואר 2014

אח' נ' ס.י. אבן יזמות בע"מ

11. לבקשת הנתבעת נחקר המומחה מטעם בית המשפט על חוות דעתו בדיון שהתקיים ביום 22/12/2013. המומחה נחקר על ידי ב"כ הנתבעת ולא הוצגו לו שאלות כלשהן על ידי ב"כ התובעים. עובר לדיון זה, הגישה הנתבעת חוות דעת מומחה מטעמה, ובה התייחסות לחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.
- בחוות דעת מומחה מטעם הנתבעת מיום 10/12/2013 סוקר המהנדס יאיר אברהמי, חלק מממצאי המומחה מטעם בית המשפט ומביע דעתו עליהם. אני רואה לציין שהמומחה מטעם בית המשפט השיב על כל השאלות שנשאל ותשובותיו הניחו את דעתי. עוד אציין שב"כ הנתבעת הקדיש חלק נכבד מחקירתו לסעיפים בחוות הדעת שבגינם לא קבע המומחה תשלום כלשהו לתובעים, מחמת שלא מצא כי נדרש תשלום כלשהו בגין ליקויים אלה בחוות הדעת מטעם התובעים.
12. בסיום חקירת המומחה מטעם בית המשפט ויתרו הצדדים על הבאת ראיות נוספות וביקשו לסכם את טענותיהם בכתב. בהתאם לכך, הגישו הצדדים סיכומים בכתב. הצעת בית המשפט ליתן פסק דין על דרך הפשרה נדחתה על ידי הנתבעת בהודעה מיום 25/12/2013 (בקשה מס' 18). בנסיבות אלה יינתן פסק הדין על יסוד הממצאים שבתיק בית המשפט.
- דיון והכרעה**
13. לאחר שעינתי בראיות שלפניי ובטענות הצדדים, אלה ממצאי:
- א. התובעים רכשו את הדירה מהנתבעת בחודש יולי 2007. מההתכתבות המצורפת לכתב התביעה עולה כי בשנים 2010 – 2011 היו בין הצדדים חילופי דברים בנוגע לליקויים בדירה.
- ב. במסגרת בדיקה שבוצעה על ידי מומחה בית המשפט נמצאו ליקויים שעלות תיקונם 153,000 ₪ כולל פיקוח ומע"מ. המומחה מטעם הנתבעת סבור שניתן לבצע תיקון של חלק מהליקויים (היקרים שביניהם) בעלות נמוכה יותר. המומחה מטעם בית המשפט נשאל על ממצאי המומחה מטעם הנתבעת ושלל אותם.
- ג. משוויתרו הצדדים על הגשת ראיות לא אוכל לקבוע מה היקף המאמצים שנעשו על ידי הנתבעת על מנת לתקן את הליקויים שנמצאו קודם להגשת התביעה, ואם ניתנה לנתבעת הזדמנות לתיקון הליקויים אם לאו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

23 ינואר 2014

אח' נ' ס.י. אבן יזמות בע"מ

- 1 אפס, נוכח ההכחשה הגורפת בכתב ההגנה של כל הליקויים הנטענים, וממצאי מומחה
2 בית המשפט, אינני סבור שיש עוד חשיבות לקביעת ממצאים עובדתיים בעניין זה.
3
4 14. לאור הממצאים דלעיל אלה מסקנותיי:
5 א. אני מקבל את חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט לעניין הליקויים הקיימים בדירה,
6 עלות תיקונם, וירידת הערך שתיגרם לדירה כתוצאה מקיצור המדרגות, וליתר דיוק הצרת
7 המדרגות באמצעות הסטת המעקה מקצה המדרגות לתוכן. אני מקבל את ממצאי
8 המומחה גם בעניין הליקויים שאין כדאיות כלכלית בתיקונם ובעניין עלות הפיקוח ההנדסי.
9 משמנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לו נתונים מקצועיים לצורך
10 הכרעה בדיון, יאמץ בית המשפט את ממצאיו של המומחה, אלא אם קיימת סיבה ממשית
11 שלא לעשות כן (ע"א 293/88 חב' יצחק גיימן להשכרה בע"מ נ' מונטי רבי, ע"א
12 6540/05 סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ). במקרה שלפני לא מצאתי כל סיבה שלא
13 להסתמך על המומחה. המומחה נחקר על חוות דעתו, עומת עם הצעות המומחה מטעם
14 הנתבעת ושלל אותן באופן מנומק.
15
16 ב. זכות התיקון איננה זכות מוחלטת והיא תלויה בנסיבות העניין. יש לאפשר לקבלן לתקן את
17 הניתן לתיקון, כאשר הוא מודה בליקויים, וכאשר נכונותו לתקן היא רצינית. הזכות אינה
18 ניתנת לקבלן המכחיש את עצם הליקויים או המזלזל בהם מראש (ע"א 472/95 זלוצין נ'
19 דיור לעולה, פ"ד נ(2) 858 (1996)).
20
21 בענייננו, למרות שמדובר בליקויים משמעותיים שעלות תיקונם גבוהה, הכחישה הנתבעת
22 את הליקויים באופן גורף, ואף לא טרחה לשלוח מומחה מטעמה לקבוע את היקף הליקויים
23 אלא לאחר שנקבעו ממצאים על ידי מומחה מטעם בית המשפט. גם לאחר שהמומחה
24 מטעם בית המשפט קבע את שקבע, חולקת הנתבעת על ממצאיו. בנסיבות אלה אמירת
25 הנתבעת כי היא נכונה לתקן את הליקויים היא אמירה מן הפה ולחוץ. אינני רואה לחייב את
26 התובעים לאפשר לנתבעת לבצע את התיקונים, או להפחית מן הפיצוי שקבע המומחה
27 מטעם בית המשפט. יש לחייב את הנתבעת במלוא הסכום בו נקב המומחה כולל עלות
28 פיקוח הנדסי ומע"מ.
29
30 ג. לעניין הדיור החלופי: בסעי' 83.3 קובע המומחה מטעם בית המשפט כי עבודת תיקון
31 הליקויים תימשך כ-30 יום בעבודה רצופה, בתנאי שתופעל כמות מתאימה של עובדים
32 מיומנים וכמות מתאימה של ציוד הנדרש לביצוע.
33



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

23 ינואר 2014

אח' ג' ס.י. אבן יזמות בע"מ

- 1 בסע' 83.4 לחוות הדעת קובע המומחה כך:
2 "למרות היקף העבודות שיידרש לבצע במבנה כמפורט לעיל ולמרות הפרעה
3 הרבה שתיגרם לתובעים בניהול חיים תקינים בדירתם, הריני בדעה שהתובעים
4 יוכלו לעשות שימוש סביר בה לצרכי מגוריהם, בזמן ביצוע התיקונים"
5
6 התובעים טוענים שנוכח היקף העבודות יש לאפשר להם לעזוב את הדירה למשך תקופת
7 התיקונים ולחייב את הנתבעת בעלות דיור חלופי בסך 10,000 ₪. זאת, בנוסף לחיוב בסך
8 10,000 ש"ח בגין עגמת נפש. הנתבעת מתנגדת כמובן לתשלום בגין דיור חלופי, מקום בו
9 קבע המומחה כי אין צורך בפינוי הדירה בתקופת התיקונים.
10
11 עיינתי בטענות הצדדים והחלטתי לחייב את הנתבעת בסכום של 15,000 ₪ בגין הרכיבים
12 של דיור חלופי ועגמת נפש, גם יחד. היקף הליקויים בדירה מצדיק פיצוי בגין עגמת הנפש
13 שנגרמה לתובעים עד כה. התובעים קנו דירה חדשה במיטב כספם והדירה נמצאה עם
14 ליקויים משמעותיים. הצורך "לבלות" בדירה בתקופה בה ייערכו בה השיפוצים תוך
15 "הפרעה רבה שתיגרם לתובעים בניהול חיים תקינים בדירתם", מצדיק פסיקת פיצוי
16 נוסף, בין אם במסגרת עוגמת נפש ובין אם לצורך פינוי הדירה בתקופת השיפוצים על מנת
17 להימנע מההפרעה הרבה לשגרת החיים בדירה. פיצוי זה אני אומד בסכום כולל של
18 15,000 ₪.
19
20 ד. התובעים זכאים להשבת כל ההוצאות שהוציאו לצורך חוות דעת המומחים. התובעים
21 זכאים גם להשבת הוצאות משפט (אגרות ושכ"ט עורך דין).
22
23

סוף דבר

- 24 16. נוכח הממצאים והמסקנות דלעיל תשלם הנתבעת לתובעים את הסכומים הבאים:
25 א. 153,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 08/07/2013 (עלות תיקון הליקויים
26 וירידת הערך על פי חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, כולל פיקוח ומע"מ, על פי מועד
27 חוות הדעת).
28 ב. 15,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום (טרחה, דיור חלופי ועגמת נפש);
29 ג. הוצאות משפט כדלקמן:
30 1,903 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 11/6/2012 (אגרת פתיחה);
31 263 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 8/8/2013 (השלמת אגרה);
32 2,210 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 26/11/2013 (מחצית אגרה שניה);
33 2,925 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 2/1/2013 (שכר מומחה ביהמ"ש);



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

23 ינואר 2014

אח' נ' ס.י. אבן יזמות בע"מ

- 1 1,617 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 7/1/2009 (שכר מהנדס);
- 2 1,392 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 29/4/2012 (שכר מהנדס);
- 3 1,400 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 18/11/2011 (שכר שמאי);
- 4 17,700 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום (שכר טרחת עו"ד).

5

6

התשלום ישולם עד ליום 25/2/2014.

7

8

ביתן היום, כ"ב שבט תשע"ד, 23 ינואר 2014, בהעדר הצדדים.

9

ישי קורן, שופט

10

11

12