



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

נ' פלח

1

לפני: כבוד השופט גיא הימן

התובעת:

נגד

הנתבע:

רפאל פלח

בשם התובעת:

עו"ד דן גור

בשם הנתבע:

עו"ד נטלי רגיואן

פסק-דין

1. ענין לתובענה בליקויים אשר נתגלעו בדירת-מגורים בת ארבעה חדרים, שרכשה התובעת מן הנתבע [REDACTED] בעיר חולון. מומחה מטעם התובעת, המהנדס איגור יליסייב מחברת "הדס", העריך בחוות-דעתו את עלות-תיקונם של ליקויים אלה בסך קרוב ל-55 אלף ש"ח. שמאי מטעם התובעת, מר אלי סידאוי, העריך כי הנכס ספג, בנוסף, ירידת-ערך בסך 39,000 ש"ח. בצירוף עלויות, הכרוכות בהתפנות מן הדירה בעת תיקונם של הליקויים ואומדן של עוגמת-הנפש, הטרחה וההוצאות שהוסבו, כנטען, לתובעת, הועמדה התובענה על סך קרוב ל-119 אלף ש"ח.
2. בית-המשפט מינה שני מומחים מטעמו. למומחה לענינם של ליקויי-בנייה ועלות-תיקונם נתמנה מהנדס-הבנין, מר מרדכי בט. המומחה בט ביקר בנכס וכן עיין במסמכים, שהוצגו בפניו ובכלל זה בקבלות ובהצעות-מחיר, שהעמידה לעיונו התובעת. בחוות-דעתו הוא אישר את קיומם של ליקויים בנכס. חלקם, מצא המומחה, תוקנו עוד קודם שנערכה חוות-דעתו וחלק הם באחריות התובעת ונבעו, כנדמה, משימוש שוטף בדירת-המגורים. את עלות תיקונם של אלה מִבִּין הליקויים, שלפי מומחיותו אחראי להם הנתבע, אמר המומחה בסך של 9,700 ש"ח. ליקויים בסכום נוסף, 6,680 ש"ח, הותר המומחה לקביעתו של בית-המשפט אם מצויים הם באחריותו של הנתבע, אם לאו.



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

פלח

- 1 הליקויים שהנתבע נמצא, לפי חוות-דעתו המקצועית של המומחה מטעמו של
 2 בית-המשפט, אחראי להם נגעו, בתמצית, לפגמים בעבודת-הטיוח במקומות שונים
 3 בדירה; למילוי שבין אריחים ברצפת-הדירה ועל-גבם; להיפוי חסר של קירות בחדרי-
 4 הרחצה והשירותים, להסרים נוספים בחדר-האמבט ולפגם במיקומו של מקלחון;
 5 למרווחים בין יסודות קיימים ולשאריות של חומרים שלא הוסרו, ויצרו פגמים אסתטיים
 6 בעיקרם; לתיקון נדרש בלוח-החשמל; לליקויים קלים בשתיים מן הדלתות ובחלונות;
 7 לקסר בריצוף של משטח-החניה של הדירה ויותר מכך – לקושי בגישה אל מקום-החניה.
 8
- 9 את אומדן של עלויות-התיקון, שנערך בעת-הביקור ושוב איננו ערכני, יש לשערך
 10 למועד-ההכרעה. יותר מכך, המומחה לא קבע בחוות-דעתו כי הערכתו כוללת מס ערך
 11 מוסף. מכאן, שיש להוסיפו. המחירים היו אלה, שלפי ההערכה יידרשו לנתבע לשם
 12 השלמתם של התיקונים. מטבע-הדברים הם זולים, לפיכך, מאלה שנדרש יהא לשלם
 13 לקבלן, שמחוץ למיזם. את הפער העמיד המומחה על עשרים אחוזים. מר בס הוסיף וקבע
 14 כי פרק הזמן, הנדרש לתיקונם של הליקויים שאיתר הוא קצר – לכל היותר שבעה ימים,
 15 וכי התיקון איננו מצריך התפנות מן הדירה. בהתאם, לא נדרש לפצות את התובעת במאום
 16 בכל הנוגע לפינוי ולהוצאות הכרוכות בזה.
 17
- 18 אשר לליקויים, ששאלת האחריות להם הונחה לפתחו של בית-המשפט. סדרי-
 19 גודל של כמה מאות שקלים נקבעו ביחס לכל אחד ממרכיביו של ראש-נוק זה. נמצא ליקוי
 20 באחד מקירותיו של המרחב הדירתי המוגן, אלא שמשום מה לא תומחר הדבר בחוות-
 21 דעתו של המומחה מטעם התובעת. היו מבין הליקויים, וגם הם ליקויים קלים באופן
 22 יחסית, שכל אחד מן הצדדים טען כי תוקנו בידי אנשיו וכי יש, לפיכך, להשית על הצד
 23 האחר את עלותם. נמצא צורך לצבוע את הדירה מחדש, אך המומחה לא ידע להגיד אם
 24 היה זה בשל עבודה כושלת של הנתבע ולהלופין בשל רצונה של התובעת להחליף את
 25 גוני-הקירות.
 26
- 27 3. המומחה הנוסף מטעמו של בית-המשפט היה שמאי-המקרקעין, מר אליעזר
 28 שחר. מר שחר נתבקש להתייחס לטענת-התובעת ולפיה סטיות מתוכנית-המכר – אשר
 29 מטבע הדברים אינן ניתנות לתיקון – הוליכו לפגיעה בערכו של הממכר, כך שבפועל



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

פלח

- 1 קיבלה התובעת מוצר נחות מזה שעבורו היא שילמה. המומחה ביקר בדירה בלוויית-
 2 הצדדים ועיין בחומר מקיף בכתב. הוא גיבש מספר ממצאים. ראשון נמצא כי מידותיו של
 3 חדר-האמבט, שנבנה בפועל, קטנות מאלו של החדר המתוכנן. הסטייה היא מעל לשני
 4 האחוזים המותרים, ולפיכך פגעה בערכה של הדירה. שירותי-האורחים נמצאו גם הם
 5 קטנים, במידה שאין להשלים עמה, ממה שנמכר. מקום-החניה המשוך לדירה, בצדו
 6 המזרחי של בנין-המגורים, נמצא, בשל שורה של גורמים ועיקרם ביסודות שנבנו בשטח,
 7 קטן מן המתוכנן. בשל כך, קבע המומחה, נפגעה הפונקציונאליות של מקום-החניה הזה
 8 ויכולת-הגישה אליו. ירידת-הערך הכוללת בגין שלושה מרכיבים אלה, סיכם המומחה
 9 שחד, נסתכמה ב-45 אלף ש"ח.
- 10
- 11 4. כל אחד מן הצדדים ביקש להשיג, במידת-מה, על קביעות אלו של המומחים, אך
 12 איש מהם לא ביקש להעמיד את חוות-דעותיהם למבחנה של חקירה נגדית. לאחר קריאה
 13 מקפת של חוות-הדעת הללו נמצא לי מקום לאמץ את האמור בהן בכל הנוגע לאחריותו
 14 של הנתבע לפגמים ולסטיות במרכיבים שונים שבתוך הדירה או הקשורים לה מן החוץ.
 15 המומחים, כאמור, ערכו בדיקות מדוקדקות. הם הסתמכו על מכלול המסמכים
 16 הרלוונטיים. הם ערכו את ממצאיהם באורח מפורט ומקיף. כל עילה לא נמצאה לי,
 17 בנסיבות המתוארות, לחרוג מן הכלל ולפיו יאמץ בית-המשפט את עמדותיהם המקצועיות
 18 של מומחים מטעמו, בהיותם בעלי-מקצוע, ובלתי-תלויים בצד זה או במשנהו.
- 19
- 20 5. עוד נמצא לי מקום לקבוע כי לערכים, שקבע המהנדס בס בחוות-דעתו יש
 21 להוסיף את ההפרש של ביצוע בידי קבלן מזדמן. הדירה נמסרה לתובעת בשנת 2011. מאז
 22 עמדה לנתבע, לכל הפחות, תקופה בת מספר חודשים שבה יכל לפעול לשם תיקונם של
 23 הליקויים ודומה כי עצם-הגשתה של התביעה נבע ממחדלו לעשות כן. כל ממש אין,
 24 והדבר ברור מאליו, בטענתו של הנתבע כי הדירה נמסרה לתובעת ללא רכב. רכב, ואף
 25 יותר הימנו, מצאו המומחים מטעמו של בית-המשפט. אותם ליקויים לא צצו סתם כך,
 26 שנים לאחר מסירתה של הדירה לתובעת. הם עמדו על תלם עם המסירה הזו, כך לקביעתם
 27 של המומחים – איש בתחומו. הליקויים הללו, עוד, לפי מהותם, הם ליקויים שלא נדרש
 28 מאמץ יוצא דופן על מנת להבחין בהם, ובוודאי שאילו פנה הנתבע לבחון ליקויים אלה,



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

נ' פלח

- 1 לאחר שהודע לו על קיומם בידי התובעת ואני מקבל את הנטען בתצהיר-התובעת לענין
2 זה, הם היו מתגלים לעיניו על נקלה.
- 3
- 4 6. מן העבר האחר, במה שהניח המומחה בט להכרעתו של בית-המשפט, מצאתי כי
5 הדין הוא לימין-הנתבע. על התובעת היה להוכיח בבית-המשפט את מלוא המרכיבים של
6 תביעתה. בתביעה בנוזיקין, ובפרט בתביעה לליקויי-בנייה, עלול הניזוק דווקא לפגוע
7 במכלול הראיתי בכך שיקדים ויתקן את הנוק בעצמו. אמת, על כתפיו של ניזוק מעמיס
8 הדין את החובה להקטין את נזקו. ברם, בכל הנוגע לראשי-הנוק שבתובענה זו, ממילא לא
9 נמצאה תוספת לשיעורו של הנוק בשל אי-הקטנה כאמור. לאמתו של דבר, דווקא הימנעות
10 מהקדמתו של תיקון לביקורו של המהנדס המומחה מטעמו של בית-המשפט מונעת הייתה
11 "נוק" ראיתי. היה בכוחה לסייע בבחינתה, לאשורה, של סוגיית-האחריות לליקויים
12 שנתגלו. החומר, שהניחה בפני התובעת אין בו די להוכיח מרכיב זה שבחוות-דעתו של
13 המומחה בט.
- 14
- 15 7. לכל אלה יש להוסיף את ראש-הנוק הלא ממוני, ועיקרו בעוגמת-נפש ובטרחה.
16 על אף שנמצא לי מקום להכיר באלה, הגעתי לכלל מסקנה כי נתבקש סכום גבוה מדי. לא
17 זו בלבד, שהטרחה שבעזיבתה של הדירה לשם ביצועם של תיקונים ירדה מן הפרק, אלא
18 שכלל ידוע בפסיקתנו הוא קיומה של יחסיות הולמת בין שיעורו של הנוק הממוני אשר
19 נפסק לבין יתור מרכיביה של תובענה. אני מעמיד את סכום הפיצוי בגין מרכיבים לא-
20 ממוניים אלה על סך של 8,000 ש"ח.
- 21
- 22 8. אוסיף עוד ואומר, שכן ענין זה בא זכרו בסיכומי-הנתבע כי מי שנדרש, לפי הדין,
23 לדבוק בתניה של בוררות, חלף קיומו של הליך בבית-המשפט, היה דווקא הנתבע (סעיף
24 5) (א) לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968; רע"א 4986/08 TYCO BUILDING SERVICES נ' אלבקט וידיאו בע"מ (פורסם באתר הרשות השופטת, 12.4.2010); רע"א 8613/10 כספי
25 תעופה בע"מ נ' JSC AEROAVIT AIRLINES, בפסקה 23 לפסק-דינו של כבוד השופט דר'
26 יורם דנציגר (פורסם באתר הרשות השופטת, 11.10.2012)). משלא עשה כן, ומשהסכין
27 עם בירורה של התובענה בבית-המשפט מראשית ועד סוף, שוב לא יוכל הוא להישמע
28



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

נ' פלח

- 1 בטענה לתנית-כוררות. מה עוד, שמתקשה אני לעמוד על הקשר בין תניה כזו לבין, לשון-
 2 הנתבע בסיכומיו, ראייטה של התובעת כמי שוויתרה על פיצוי כספי בשל ליקויים בדירתה.
 3
 4 9. ועוד, מכתב-ההגנה, יש לרחות את טענתו של הנתבע כי האחריות היא, אם בכלל,
 5 לקבלן-המבצע. העובדה כי בקבלתם של שירותי-בנייה הסתייע הנתבע באחרים אינה
 6 מעלה ואינה מורידה לענין נזקיה של התובעת. לכל היותר יכל הדבר, ואיני מחווה דעה,
 7 להניח בסיס לחזרה על אותו קבלן. דבר זה לא עשה הנתבע בגדרה של התובענה שבפני
 8 ואין בה הודעה לצד שלישי.
 9
 10 10. לסיום אעיר כי על אף, שסכומה של התביעה היה גבוה ממה שיש לפסוק לפי
 11 הראיות, ובפרט נבע הדבר מחוות-דעתו של מומחה "הדט", לא נמצא לי מקום להפחית
 12 את סכום-הזכייה (ראו והשוו, בפרט, לע"א 164/54 היועץ המשפטי לממשלת ישראל נ'
 13 לבני, פ"ד ט 1107, 1117 (1955); ע"א 419/80 הולנדר ושות' בע"מ נ' הוד אווז בע"מ,
 14 פ"ד לו(4) 433, 436 (1982); ע"א 4494/97 סלאח נ' סלאח, בפסקה העשירית (פורסם
 15 באתר הרשות השופטת, 4.1.2000)). שכן, מן העבר האחר הייתה הערכתו של השמאי
 16 המומחה מטעם התובעת, במרכיב הנזק שהוא עיקר בתובענה זו, אפילו נמוכה מזו של
 17 מומחה בית-המשפט. ואילו בהערכתו של נזק בלתי-מווני לעולם מעורבת השקפה
 18 סובייקטיבית, אשר דרך כלל תימצא ממותנת במידה ממשית בעיני המשקיף מן החוץ.
 19 אסתפק בקביעה כי דרך כלל לא תיזקף העמדתה של תביעה בסכום גבוה מדי, והחלטה
 20 שלא לתקן את כתב-התביעה בעקבות חוות-דעתו של מומחה בית-המשפט לפי תקנה 136
 21 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984, לזכותם של תובעים.
 22
 23 11. אני מקבל את התובענה כמובן זה, שאני מחייב את הנתבע לשלם לתובעת, בתוך
 24 30 ימים מיום המצאתו לידי של פסק-דין זה סך, והוא משוערך להיום, של 68,970 ש"ח
 25 בגין עילות התביעה; הוצאות – לרבות שכר-טרהתם של מומחים – בסך של 10,600
 26 ש"ח; וכן שכר טרחה של עורך-דין בסך 16,000 ש"ח. כל הסכומים כוללים, לפי הענין,
 27 מס ערך מוסף ואין להוסיפו. איחור יוסיף הפרשי-הצמדה ורבית כדין מיום החיוב ועד
 28 למועד התשלום בפועל.
 29



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

פלח

1 המזכירות תמציא העתקיו של פסק-דין זה לצדדים. 12.

2

3

ניתן היום, ב' שבט תשע"ו, 12 ינואר 2016, שלא במעמד הצדדים.

4

5

6

גיא הימן, שופט

7

8