



בית משפט השלום בפתח תקווה

פרוייקטים בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כב' השופט נחום שטרנליכט

בעניין:

התובע

ע"י ב"כ עו"ד דן גור

נגד

עמית ח.ד. יזמות ופרוייקטים בע"מ

הנתבעת

ע"י ב"כ עו"ד אביגיל מנדל

פסק דין

טענות התובע

1
 2 הנתבעת בנתה את ביתו של התובע (להלן – **הבית**).
 3 התובע רכש את הבית ביום 5.4.09 לאחר
 4 שרכש את הבית, התובע התלונן פעמים רבות בפני הנתבעת על קיומם של ליקויים
 5 בבית. הנתבעת נמנעה מלתקן ליקויים אלה, ולא נענתה לדרישות התובע בעניין זה.
 6 בנסיבות אלו עתר התובע לחיוב הנתבעת בתשלום פיצוי כספי בסך 296,212 ₪.

טענות הנתבעת

7
 8
 9 - התובע רכש את הבית מהמוכרים. הנתבעת לא התחייבה בהתחייבות כלשהי
 10 כלפי התובע. המוכרים לא המחוו לתובע זכות כלשהי העומדת להם נגד
 11 הנתבעת. ממילא בין הנתבעת ובין התובע לא קיימת יריבות כלשהי.
 12



בית משפט השלום בפתח תקווה

ופרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 - הנתבעת לא היתה הקבלן, שבנה את הבית. תפקידה של הנתבעת בבניית הבית
 2 היה ניהול הבנייה בלבד, באופן שהנתבעת תיווכה בין המוכרים ובין בעלי
 3 מקצוע שונים, שהועסקו ישירות על ידי המוכרים.
 4
 5 - למוכרים לא היו טענות כלשהן נגד הנתבעת. הם התגוררו בבית במשך 4 שנים.
 6 בשנת 2009 הם מכרו את הבית לתובע. בהסכם המכר הצהיר התובע, כי ראה
 7 את הבית ובדק אותו, כי הוא מתאים לדרישותיו, וכי הוא מוותר על כל טענה
 8 בדבר קיומו של פגם בבית למעט פגם נסתר.
 9
 10 - המדובר בבית שנבנה תוך צמצום עלויות הבניה, ועל כן איכות הבניה נמוכה
 11 יותר.
 12
 13 - הנזקים הנטענים על ידי התובע מוכחשים.
 14
 15 - הבית מצוי באזור יהודה ושומרון, ולפיכך לא חל על בנייתו החוק הישראלי.
 16

דיון והכרעה

חוות הדעת ושיעור הנזק

- 18 מטעם התובע הוגשה לשם הוכחת נזקו חוות דעתו של המהנדס אליעזר גוכמן מיום
 19 15.12.09. לדעתו של המהנדס גוכמן עלות תיקון הליקויים בבית עומדת על סך של
 20 271,212 ₪. משך ביצוע התיקונים נאמד על ידי המהנדס גוכמן בשלושה שבועות,
 21 שבמהלכם לא ניתן יהיה לקיים אורח חיים סביר בבית.
 22
 23 מטעם הנתבעת הוגשה חוות דעתו של המהנדס דרור שניידר מיום 30.12.12. לדעתו
 24 של המהנדס שניידר עלות תיקון הליקויים בבית מסתכמת בסך של 28,500 ₪.
 25
 26 בהתאם להסכמת הצדדים מונה ביום 30.1.13 המהנדס משה מלכה כמומחה מוסכם.
 27 בחוות דעתו של המהנדס מלכה מיום 3.6.13 הוא אמד את עלות תיקון הליקויים
 28 בבית בסך של 94,040 ₪. ביצוע התיקונים יארך – לדעתו של המהנדס מלכה – 21 יום,
 29 כאשר במהלך 4 ימים מתוכם יש צורך בדיוור חלופי. המהנדס מלכה מציין בחוות
 30

2 מתוך 5



בית משפט השלום בפתח תקווה

ג' ופרוייקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 דעתו, כי הערכה באשר לעלות תיקון הליקויים הינה לביצוע התיקונים על ידי התובע.
2 אם יבוצע התיקון על ידי הנתבעת, תהיה עלות ביצוע התיקונים נמוכה ב-30%.
3
4 בפתח דיון ההוכחות, שהתקיים ביום 28.4.14, הודיעו ב"כ הצדדים, כי הם מוותרים
5 על חקירת כל המומחים (עמ' 7 לפרוטוקול, שורות 7-9). בנסיבות אלו, ומשלא מצאתי
6 פגם כלשהו בחוות דעתו של המומחה המוסכם, אינני רואה סיבה כלשהי לאי קבלת
7 מסקנותיו בכל הנוגע לעלות תיקון הנזקים ומשך ביצוע התיקון, ואני מאמצן.
8

שאלת האחריות

9 אין מחלוקת, כי בניית הבית נוהלה על ידי הנתבעת. בכך הודה מנהל הנתבעת, מר
10 יואל עמרני, בעדותו בפני (עמ' 11 לפרוטוקול, שורה 18). מר עמרני הודה גם באחריותו
11 לתיקון הליקויים בבית (עמ' 11 לפרוטוקול, שורה 32). נראה כי די בהודאת בעל דין
12 זו, ולפיה מודה מנהל הנתבעת באחריותו לתיקון הליקויים בבית, כדי להטיל על
13 הנתבעת את האחריות לתיקון הליקויים.
14

15
16 בנוסף להודאת בעל הדין האמורה לעיל, הנתבעת עצמה הודתה באחריותה לביצוע
17 התיקונים במסמך מיום 14.4.10 (צורף כנספח ד לתצהיר עדותו של התובע), שם כתבה
18 הנתבעת:

19
20 "הנדון: אהרון גיאת מרח' רמב"ם 35 גני מודיעין חשמונאים

21
22 **מאחר ויש מספר תיקונים שצריכים לבצע בביתו של מר אהרון**
23 **גיאת (ההדגשה אינה במקור – נ"ש).**

24
25 חברתנו שלחה לביתו של אהרון גיאת הנ"ל בעלי מקצוע כדי שיוכלו
26 להתחיל לבצע את התיקונים בבית.

27
28 כשבעלי המקצוע הגיעו למקום כדי לבצע את התיקונים, נשלחו
29 חזרה ע"י בעלי הבית כלעומת שבאו.

30



בית משפט השלום בפתח תקווה

פרוייקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 חברתנו תנסה ליצור קשר פעם אחת נוספת כדי לתאם מועד חדש
2 לביצוע התיקונים.

3

4 אם מר גיאת הנ"ל לא ישתף עימנו פעולה, **ניאלץ להסיר את**
5 **אחריותנו מהתיקונים בבית הנ"ל** (ההדגשה אינה במקור – נ"ש),
6 וכל עלות התיקונים תעבור לאחריותו הבלעדית".

7

8 במכתב זה יש הודאה מפורשת וחד-משמעית הן בקיומם של ליקויים, הטעונים תיקון,
9 והן באחריותה של הנתבעת כלפי התובע לביצוע התיקונים. זאת לאחר מכירת הבית
10 לתובע ולאחר שהתובע כבר התגורר בבית.

11

12 די בכל אלו כדי לקבוע שהנתבעת אכן אחראית לתיקון הליקויים בבית.

13

14

גובה הפיצוי

15 הנתבעת טוענת, כי פעלה לשם תיקון הליקויים בבית ואף שלחה פועלים מטעמה לשם
16 ביצוע התיקונים, אלא שהתובע מנע את כניסתם לבית. הדברים עולים ממכתב
17 הנתבעת מיום 14.4.10, שצוטט לעיל. התובע לא מכחיש טענות אלו, ולפיהן מנע
18 כניסתם של פועלי הנתבעת לבית לשם השלמת ביצוע התיקונים. התובע אף מאשר, כי
19 פועלים מטעם הנתבעת ביצעו עבודת תיקונים חלקית בבית (ראה סעיף 11 לתצהיר
20 עדותו של התובע).

21

22 במצב דברים זה, בו הנתבעת ביצעה חלק מהתיקונים ואף הראתה נכונות להשלים את
23 ביצועם, נראה כי יש לחייב את הנתבעת בעלות תיקון הליקויים, כאמור בחוות דעתו
24 של המהנדס משה מלכה, אך זאת בהתאם לעלות ביצוע התיקונים על ידי הנתבעת
25 עצמה.

26

27 לפיכך יש להעמיד את גובה הפיצוי המגיע לתובע עבור תיקון הליקויים בסך של
28 65,828 ₪, המהווים 70% ממחיר עלות ביצוע התיקונים, כאמור בחוות דעתו של
29 המומחה המוסכם, המהנדס משה מלכה.

30



בית משפט השלום בפתח תקווה

ופרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 המהנדס מלכה קבע עוד, כי ביצוע התיקונים ידרוש עזיבת הבית על ידי התובע למשך
2 4 ימים, בהם הוא יהיה זקוק לדיוור חלופי. בהעדר כל ראיה לעלות דיוור חלופי זה, אני
3 אומד עלותו של דיוור חלופי למשך יום אחד בסך 750 ₪, ובסך הכל סך של 3,000 ₪.
4

סיכום

5 התביעה מתקבלת.
6

7
8 הנתבעת תשלם לתובע סך של 65,828 ₪ בתוספת הפרשי ריבית והצמדה למדד
9 תשומות הבניה כחוק ממועד חוות הדעת, 3.6.13, ועד התשלום המלא בפועל. כמו כן
10 תשלם הנתבעת לתובע סך של 3,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים
11 לצרכן וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.
12

13 עוד תישא הנתבעת בהוצאות התובע בגין אגרות משפט ושכר מומחים בו נשא התובע
14 בסך 14,913 ₪ ובשכר טרחת ב"כ התובע בסך 9,600 ₪, והכל בתוספת הפרשי הצמדה
15 למדד המחירים לצרכן וריבית כחוק מהיום ועד מועד התשלום המלא בפועל.
16

17 ניתן היום, י"ט תמוז תשע"ד, 17 יולי 2014, בהעדר הצדדים.
18

19 נחום שטרנליכט, שופט
20
21