



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת אושרי פרוסט-פרנקל

תובעים



נגד

נתבעים

אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

### 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  
24  
25

#### תמצית טענות תביעה:

התובעים הגישו את התביעה דנן על סך 106,958 ₪ בעילה כספית חוזית, כבעלי זכויות בדירה [REDACTED] חולון, (להלן: "הדירה"), אותה בנתה הנתבעת שהינה קבלן או יזם בניה ומכרה לתובעים, בהתאם להסכם מכר ומפרט טכני. התובעים התלוננו בפני הנתבעת מספר פעמים על ליקויים חמורים בדירה שלא תוקנו עד היום והנתבעת ביצעה עבודות חלקיות בלבד. התובעים צרפו חוות דעת מומחה של המהנדס רבינוביץ מטעם חברת "הדס ביקורת מבנים בע"מ" שלפיה עלות התיקונים הינה 86,958 ₪, נכון לחודש מרץ 2014 שמתייחסת לעלות באמצעות הקבלן הראשי. לטענת התובעים הנתבעת התרשלה בבניית הדירה בניגוד לתקנים, ביצעה עבודה לא מיומנת, וגרמה לתובעים בנוסף ללקויים בדירה עוגמת נפש והעדר הנאה בסך של 10,000 ₪. כן לטענתם לצורך ביצוע תיקונים יאלצו לעבור לדירור חלופי בעלות של 10,000 ₪.

#### תמצית טענות ההגנה:

בסעיף 5 להסכם נקבע מנגנון לתיקון ליקויי בניה, התובעים לא פעלו על פיו, למרות שלנתבעת הזכות לתקן את הליקויים. רק במקרה שהרוכש לא מרוצה מהתיקונים עליו לפנות לברור מוסכם ולכן הגשת התביעה נעשתה בטרם עת. הנתבעת הייתה בקשר רציף וישיר עם התובעים, בחנה כל דרישה והייתה מוכנה לתקן את הליקויים. בהתאם לחוק, על הנתבעים היה לתת לה לתקן את הליקויים תוך זמן סביר. הנתבעת ביצעה חלק מהתיקונים ולא סיימה את העבודה לאור סירוב התובעים לאפשר לה ביצוע תיקונים בדירות אחרות בבניין, שהגישה אליהם הינה מגג דירת התובעים ולא ניתן היה לתאם מועד מוסכם לביצוע התיקונים לכל הדירות כולל דירת התובעים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 לגבי חלק מהליקויים שתוקנו נדרש מעקב לאחר תקופת הגשמים וככל שעדיין תהא קיימת בעיה  
2 זכות הנתבעת לתקנה.  
3 הנתבעת מכחישה שיש ליקויים חמורים ולטענתה, התובעים מכשילים קביעת מועד לתיקונים.  
4  
5 הנתבעת צירפה לכתב ההגנה פרוטוקולים לגבי תיקונים שבוצעו בדירת התובעים ופניות אליהם  
6 לקבוע מועדים לתיקונים, כולל מכתביה אליהם על רצונה לטפל בבעיית הרטיבות ועל אי שיתוף  
7 הפעולה שלהם וכן בקשה לעבור מדירתם לדירות אחרות בניין.  
8 הנתבעת טוענת כי חוות הדעת של מומחה התובעים מוגזמת מופרזת ומנוגדת לחוות העת מטעמה,  
9 ומצורפת לכתב ההגנה חו"ד נטעמה, ולפיה נותרו ליקויים זניחים בעלות של 9,270 ₪ אותם  
10 מבקשת הנתבעת לתקן בהתאם לזכותה בהסכם.  
11 לטענתה, אין צורך בדיור חלופי כיוון שמדובר בתיקונים פעוטים.  
12  
13

### דיון

14 השאלה הצריכה הכרעה הינה מהם הליקויים בדירה ועלותם.  
15  
16 בתיק זה בהסכמת הצדדים, מונה מומחה מטעם בית המשפט מהנדס אברהם יהונתן כדי שיתן חוות  
17 דעת בעניין המחלוקת בין הצדדים. המומחה הגיש את חוות דעתו ביום 22.3.15 לאחר שביקר בדירה  
18 בנוכחות הצדדים ביום 8.1.15. לצורך בדיקת חוות דעת של המומחה מטעם התובעים, ובדק את כל  
19 הנושאים שהועלו בחוות דעת מומחה התובעים. הוא קרא את כתבי הטענות של הצדדים  
20 והתכתבויות בין הצדדים, ההסכם והפרוטוקולים.  
21  
22

### ממצאי המומחה

23 המומחה מטעם בית המשפט מצא, בניגוד לחוות דעת המומחה התובעים, שבמסגרת הכביסה  
24 המזגנים מורמים על תושבות גומי ואין בעיית איטום.  
25 בכתם הרטיבות בתקרת הממ"ד, יש לבצע איטום סביב קופסאות הניקוז במרפסת שעל הממ"ד.  
26 לגבי הרטיבות בחדר הרחצה הורים יש לבצע איטום סביב קופסת הניקוז במרפסת שעל החדר. לגבי  
27 הרטיבות בחדר שינה של ההורים והרטיבות בקיר פרוזדור חדר המדרגות, יש לבצע איטום סביב  
28 צינור האוורור בגג שמעל. יש לבצע בדיקה יסודית ותיקון של מוצאי הניקוז וצינורות האוורור  
29 בעניין הרטיבות החוזרת ממרפסת הגג.  
30 המומחה לא מצא בעיות רטיבות בקיר המשותף לחדר המכונות במרפסת הגג אך מצא שיש לתקן  
31 את הטיח.  
32 לגבי חלון השינה הוא מצא שכתוצאה משינויי תכנון מידות החלון לא עומדות בדרישות תקנות  
33 הבניה וחסר לחלון של 0.1 מ"ר.  
34



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 לגרסתנו אין כל ירידת ערך בשל תיקון זה.
- 2 עוד מצא המומחה שיש לבצע תיקון טיח בקיר ההפרדה במרפסת הגג ויש לטפל בכתמי חלודה
- 3 בחלון הממ"ד ולבצע צביעה בסמוך לדלת הממ"ד. יש לאטום את דלת הכניסה לדירה. יש להגביה
- 4 את צינורות האורור בגג לגובה 1.80 מ'. המומחה לא מצא כל תקלה בניקוז הגג העליון לגג המרפסת
- 5 וקבע שיש לבצע תיקוני טיח וצבע כמפורט בחוות הדעת, במקומות שונים בדירה.
- 6 לא נמצאה רטיבות בריצוף חדר הדיור, אך יש לבצע חגורת בטון מתחת לוויטרינה. לא נמצאה בעיית
- 7 שיפוע בניקוז המרפסת למרות שהביקור נעשה בסמוך למי גשם ולא נמצאה רטיבות בריצוף מרפסת
- 8 הגג, ובמרפסת הדיור.
- 9
- 10 המומחה לא מצא שיש הצדקה לפנות לדיור חלופי במהלך התיקונים.
- 11
- 12 המומחה העריך את עלויות התיקונים ב41,536 ₪, במקרה של ביצוע עצמי של תיקון הליקויים ולא
- 13 על ידי הנתבעת.
- 14
- 15 בישיבת יום 20.6.15 בקשו הצדדים שלא לנהל הליך הוכחות אלא להגיש סיכומים. משכך, לא נחקרו
- 16 הצדדים על טענותיהם ולא הוכיחו את טענותיהם בשאלה מי מהם הפר את ההסכם.
- 17
- 18 התובעים טוענים שמומחה בית המשפט לא לקח בחשבון שלא נותרו בידי התובעים אריחים
- 19 רזריים מאותה סדרת ייצור. כן לטענתם, המלצותיו לגבי האיטומים תואמות את ניסיונות התיקון
- 20 שביצעה הנתבעת בדירה ולכן המלצותיו לא עמדו במבחן המציאות ולטענתם עלות התיקונים בסך
- 21 של 98,176 ₪.
- 22 כאמור, הצדדים ויתרו על הגשת ראיות וחקירות ולא הוכחו טענות אלה.
- 23
- 24 לטענת התובעים, הנתבעת איבדה את הזכות לבצע את התיקון למרות ההזדמנויות שניתנו לה, ואין
- 25 זה תפקיד הדיירים להתחנן בפני קבלן לבצע הליקויים. לטענתם, הנתבעת לא הסבירה מדוע לא
- 26 ביצעה את התיקונים ואין לדרוש מהתובעים לתת הזדמנות נוספת לנתבעת לתיקון הליקויים.
- 27 עוד לטענתם, הנתבעת הכחישה את הליקויים, כשלה בתיקון חלק מהם, התעלמה מפניות התובעים,
- 28 יש חוסר אמון בין הצדדים ולכן לא שמורה לה הזכות לתיקון הליקויים.
- 29
- 30 לטענת הנתבעת התביעה הוגשה מבלי שניתנה לה האפשרות לתקן את הליקויים, בעבר היא תיקנה
- 31 ליקויים עליהם הצביעו התובעים והתובעים אף הכשילו את בקשות הנתבעת לבצע תיקונים בדירות
- 32 דיירים אחרים בבניין מגג דירת התובעים.
- 33 הנתבעת טוענת שיש להפחית מהסכום שנקבע בחו"ד מומחה ביהמ"ש 20% - 30% לאור העובדה
- 34 שלא ניתנה לה אפשרות לתקן את הליקויים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

דאח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1

2 מומחה ביהמ"ש פרט בחו"ד את הליקויים שמצא בדירה ועלותם לביצוע עצמי. חוות דעתו ניתנה  
3 לאחר שבדק את הדירה והליקויים בה בהתאם לחו"ד מומחה התובעים. כאמור, הצדדים בחרו  
4 להגיש סיכומים מבלי לחקור את המומחה ומבלי להגיש תצהירים. משכך, אין מקום לקבוע, ללא  
5 חקירות, מי מהצדדים לא עמד בהתחייבויותיו עפ"י ההסכם.

6

7 מומחה ביהמ"ש פרט בצורה מפורטת ומקצועית את הליקויים ועלותם, ואיני מוצאת לנכון לסטות  
8 ממנה.

9

10 המומחה קבע שאין מקום לקבוע דיור חלופי בעת התיקון הליקויים.  
11 לאור חילוקי הדעות המהותיים בין הצדדים והעובדה שלאורך זמן לא השכילו להגיע לעמק השווה  
12 בעניין תיקוני הליקויים, אני מקבלת את התביעה בחלקה, כפי שנקבע ע"י המומחה.

13

14 הנתבעת תשלם לתובעים סך 41,536 ₪ כשהם צמודים ונושאי ריבית כדין החל מיום מסירת הדירה  
15 לתובעים ועד לתשלום בפועל.

16

17 בנוסף תשלם הנתבעת לתובעים, את הוצאות מומחה ביהמ"ש, הוצאות אגרה יחסיות והוצאות  
18 שכ"ט בסך כולל של 5,000 ₪.

19

20

21

22

23

24

25

26

ניתן היום, ז' תשרי תשע"ו, 20 ספטמבר 2015, בהעדר הצדדים.

אושרי פרוסט-פרנקל, שופטת

23

24

25

26