



בתי המשפט

**בבית משפט השלום
בירושלים**



תאריך: ו' חשוון תשע"ו, 19 אוקטובר 2015

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1



בעניין:

ע"י ב"כ עו"ד דן גור

התובעים

נגד

הנתבעת

דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד ניסן מגיורא

2

3

1. כללי

4

5 פסק דין בתביעה שעיקר עניינה בטענות התובעים לליקויי בנייה בדירה אותה רכשו מהנתבעת;
6 ניתן פסק דין זה על בסיס תצהירי הצדדים וראיותיהם ולאחר סיכומים, תוך שנכונים היו הם,
7 ולטעמי בצדק, לוותר על חקירת עדי ומומחי בעל הדין שמנגד.

8

9

2. חוות דעת מומחה בית המשפט – הראייה העיקרית לצורך פסק דין זה

10

11 א. קודם שאתייחס לפרטי מסקנות המומחה אציין שער אני לטענת הנתבעת שנמנעה
12 ממנה האפשרות למיצוי זכותה לתקן את הליקויים, ואולם, נכון אני בנסיבות העניין
13 לקבל את טענות התובעים שתיארו תיקונים מסוימים שכבר ביצעה הנתבעת ובחלוף
14 שבע שנים מהמועד בו קיבלו את הדירה לידם, מוצתה זכות התיקון ונכון להביא
15 לסיום הפרשה במישור הכספי [השווה: ע"א 656/99 בר שירה נ' מעונות ובניין בע"מ,
16 פ"ד נ"ז (5) 1, 14]. ומה גם שמוטעמים שפורטו בפי התובעים, לרבות באמצעות
17 תכתובות דוא"ל שהוגשו לבית המשפט, נקלעו הם למצוקה, בפרט לאחר ההצפה
18 שארעה בביתם בפסח 2012, וביצעו חלק מהתיקונים הנדרשים בכוחות עצמם.



בתי המשפט

**בבית משפט השלום
בירושלים**

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון תאריך: ו' חשוון תשע"ו, 19 אוקטובר 2015

1

2 ב. עלות מכלול התיקונים לביצוע על ידי התובעים על פי חוות דעת המומחה (כולל

3 פיקוח): 49,640 ₪, ובתוספת מע"מ 58,575 ₪.

4

5 ג. ער אני לחשבונית שצירפו התובעים ביחס לתיקונים שביצעו בביתם בדצמבר 2013,

6 המצביעה, לכאורה על נזק רב מזה בו נוקב המומחה, ואולם, לא מצאתי בסיכומיהם

7 טעם מיוחד להכיר בשל כך בנזק שמעבר לחוות הדעת. יתר על כן, מקבל אני מכיוון

8 ההגנה, שנטו התובעים לצרף חשבוניות שביחס אליהן יש מקום לספק רב, בדבר

9 הקשר בינן לבין הנזק הנדון, והדוגמא המיטבית לכך – חשבונית על סך של 27,000

10 ₪: ארונות מטבח. לשון אחר: מעדיף אני להעניק את הבכורה, מן הבחינה

11 הראייתית, לחוות הדעת, על פני חשבוניות, שאין כל וודאות בשאלה, עד כמה קיימת

12 זיקה בינן לבין הנזק שאת האחריות לגביו, יש לייחס לנתבעת.

13

14 3. **מבין טענות ההגנה העיקריות: הצפה שמקורה בכיור שהתקינו התובעים**

15

16 א. לטענת הנתבעת, המבקשת בדבריה להתבסס גם על האמור בסעיף 8 לתצהיר

17 התובעים, בפסח 2012, כארבע שנים לאחר מועד המסירה, הוצף ביתם, ונגרם הדבר,

18 על פי הנטען על ידי ההגנה, ובניגוד לעמדת התובעים, בשל כיור בחדר הרחצה שנרכש

19 והותקן על ידי התובעים. מכאן, שאותם נזקים, שמקורם בהצפה, לטענת הנתבעת,

20 אינם באחריותה. ואולם, הגם שעל הפרק שאלה עובדתית, שספק עד כמה בכוחו של

21 בית המשפט להכריע בה בשלב זה, בודאי ללא דיון ראייתי, משקלה בחשבון הכללי

22 מוגבל בהיקפו.

23



בתי המשפט

**בבית משפט השלום
בירושלים**

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון תאריך: ו' חשוון תשע"ו, 19 אוקטובר 2015

- 1 בנסיבות האמורות ובשים לב להסכמה הדיונית המהווה את הבסיס לפסיקה
2 במתכונת זו, יינתן מרב המשקל לעקרון מאזן הסתברויות.
3
- 4 ב. לטענת הנתבעת, לומדת היא מפרוטוקול המסירה מיום 28.5.08 [נספח ב' לתצהיר
5 עדותה הראשית], שנמסרה הדירה ללא כיור וברז סטנדרטי. בד בבד, בפני בית
6 המשפט העתק הזמנה על שם התובעים מחברת זהבי המתייחסת למרכיבים
7 לאמבטיה. מועד ההזמנה: 10.06.07, ומועד לאספקה – ינואר 2008. שימת לב
8 בנקודה זו, לסעיף 12 לתצהיר מר דרש שמטעם הנתבעת. ומנגד, לטענת התובעים
9 בסעיף 7 לסיכומיהם, פעלו הם במסגרת אפשרויות שינויים שמקורם בנתבעת,
10 והיתה זו הנתבעת שהתקינה את המרכיבים שאמנם בחרו התובעים לרכוש.
11
- 12 ג. אף בהינתן, שמקור חלק מהנזקים באותו כיור שצוין על ידי הנתבעת, אינני בדעה
13 שיש לראות את טענתה כמוכחת. ראשית אציין בנקודה זו את מועד אספקת הכיור
14 ושאר המרכיבים הנלווים: הרבה לפני מועד המסירה, ללמדך, שכנראה היתה זו
15 הנתבעת שהרכיבה (וממילא, אחראית היא לטיב ההתקנה), ושנית יוער, שגם
16 המומחה בעמ' 19 לחוות דעתו מעריך שאין ביכולתו לגבש מסקנות בשאלת האחריות
17 לאותה הצפה שתיארו התובעים.
18
- 19 ד. מן המקובץ עולה, שנוקים, ככל שהוכחו, שמקורם בהצפה בדירה שקיבלו התובעים
20 לידם כארבע שנים קודם לכן, באחריות הנתבעת.
21
- 22 ה. ער אני גם לטענת ההגנה המפורטת בסעיף 7 לתצהיר מר דרש, לפיה, כלשונו, **רק**
23 בסמוך לאותה הצפה פנו התובעים לנתבעת, כארבע שנים לאחר מסירת הדירה. אלא,
24 שדרש עצמו, נסוג חלקית מהמסר אותו ביקש להעביר לבית המשפט, בציינו מעט



בתי המשפט

**בבית משפט השלום
בירושלים**
בפני: כב' השופט אלכסנדר רון תאריך: ו' חשוון תשע"ו, 19 אוקטובר 2015

1 לאחר מכן, בסעיף 9 לתצהירו, שבסמוך לפני ההצפה כבר פנו התובעים לנתבעת –
 2 "פניות בודדות", ושימת לב, שהוצהר בלשון רבים: פנו התובעים לנתבעת יותר מפעם
 3 אחת לפני אותה הצפה, והדגש הבולט ששמה ההגנה על הצפה זו, חורג מן המידה.
 4 אישורו של מר דרש, בהגינותו, לפניות התובעים לנתבעת עוד קודם להצפה, ובוודאי
 5 עוד קודם להגשת התביעה, אף שומט בעיקרו את הקרקע מתחת לרגליו ביחס לטענת
 6 ב"כ הנתבעת בסעיף 14.1 לסיכומיו, לחלוף תקופת הבדק לפני הודעה ראשונה לקבלן.
 7
 8 מעבר לאמור עוד יוטעם, שאפילו צדקה הנתבעת בטענתה בכיוון זה, אם היוותה
 9 ההצפה, בחינת 'הקש ששבר את גב הגמל', מה בכך: ייתכן, שאין זאת, אלא, כדי
 10 ללמד דווקא על רוכשי דירה סבלנים, שלא נחפזו לבית המשפט, עד ליום בו חשו כי
 11 מבחינתם הגיעו מים עד נפש (תרתי משמע). ומעבר לכך, כאמור, מצביעה חוות דעת
 12 המומחה על נזקים נוספים משמעותיים שאינם קשורים כלל לאותה הצפה, כגון
 13 רטיבות מקירות חיצוניים ועוד. מכל מקום, מרבית הליקויים שמפרט המומחה, כלל
 14 אינם נוגעים לסוגיית נזקי ההצפה, ודי אם אציין את האיטום החיצוני, שהוא הליקוי
 15 העיקרי, ולצידו את ליקויי השלד והאלומיניום שאינם קשורים כלל להצפה.

16

17

4. הנזקים העקיפים

18

19 א. במישור זה, בפי התובעים, שתי טענות: עגמת נפש שהערכה על ידם על הסך של

20 20,000 ₪ ועלות דיור חלופי, בהתבסס על דעתו של המומחה מטעמים, 13,000 ₪.

21

22 ב. לתפיסתי, הגם שנכון להכיר בנזקים עקיפים באשר יש להעמיד רוכשי דירה

23 בחזקתם, שבנסיבות אלה נגרמו להם גם נזקים עקיפים בכללם עוגמת נפש, ראוי

24 לפסוק את נזקם העקיף על בסיס שיקול דעתו הכללי של בית המשפט: אומדנא



בתי המשפט

**בבית משפט השלום
בירושלים**

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון תאריך: ו' חשוון תשע"ו, 19 אוקטובר 2015

- 1 דדייני. זאת, אגב קביעה שבכל הקשור לטענת התובעים לדיור חלופי, מלבד חוות
2 דעת המומחה מטעמם, ותצהירם שלפי האמור בסעיף 17 בו, התגוררו בזמן ביצוע
3 התיקונים אצל בני משפחתם, אין בפניי ראיות קונקרטיות (כגון חשבוניות). מעבר
4 לכך, האבחנה בין רכיביו השונים של הנזק העקיף, לוקה, לטעמי, במידה של
5 מלאכותיות, והנכון הוא, לשקול את הנזק העקיף על בסיס התמונה הכוללת.
6
7 ג. בד בבד, גם במישור זה נדרש בית המשפט גם למידתיות ביחס לנזק הישיר ולטיבו.
8 בהמשך לכל האמור, מעמיד אני את נזקם העקיף של התובעים על הסך של 12,500
9 ₪. בפסיקה זו ניתן ביטוי להערכת בית המשפט שנוקם בהיקף כאמור ובפרט נוכח
10 היקף ליקויי הרטיבות לסוגיהם, מחייבים פסיקה הולמת גם אם, כאמור, מידתית.

11

12 **5. לחשבונה של פרשה**

13

- 14 יתבצע החשבון ליום מתן פסק דין זה, בהתבסס על מצרף הסכומים שיפורטו, כשכל רכיב יחושב
15 להיום בצירוף הפרשי ריבית והצמדה כפי שייקבע דלהלן, והסכום הסופי ישא הפרשי ריבית
16 והצמדה עד התשלום המלא בפועל.

17

- 18 א. ליבת הנזק הישיר. כאמור בחוות דעת מומחה בית המשפט מיום 21.5.2013 –
19 ₪58,575 כשסכום זה נושא הפרשי ריבית והצמדה ממועד מתן חוות הדעת ואילך.

20

- 21 ב. לאמור לעיל יצורף נזקם העקיף של התובעים – 12,500 ₪, כשסכום זה נושא הפרשי
22 ריבית והצמדה מהיום ואילך.

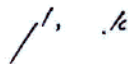
23



בתי המשפט

**בבית משפט השלום
בירושלים**
בפני: כב' השופט אלכסנדר רון תאריך: ו' חשוון תשע"ו, 19 אוקטובר 2015

- 1 ג. עוד תשיב הנתבעת לתובעים את הסכום ששילמו התובעים למומחה בית המשפט –
 2 4,970 ₪ כשסכום זה נושא הפרשי ריבית והצמדה ממועד התשלום למומחה
 3 19.2.2013 ואילך. את הסכום ששילמו התובעים למומחה מטעמם שהגיש חוות דעת
 4 הלוקה, על פניה, בהפרזה בלתי סבירה, ונוקבת בנזק הגבוה, לערך, פי 5 מהנזק
 5 המוכח, מטעמים שבמדיניות, לא אפשר. ולכל היותר, אתן ביטוי לכך, שאקח הוצאה
 6 זו בחשבון, ולו גם במעט, בפסיקת ההוצאות הכללית שאותה אפשר לתובעים.
 7
 8 ד. ובהמשך לאמור, תישא הנתבעת בהוצאות התובעים בסך של 15,000 ₪, כשסכום זה
 9 לוקח בחשבון, כאמור, במעט, את הוצאות התובעים לחוות הדעת מטעמם, והשבה
 10 חלקית של אגרת בית המשפט (באשר העמדה התביעה על סכום שהינו מעבר למכפלת
 11 הסכום שנפסק, גם להשבה מלאה של אגרת בית במשפט, אין הצדקה).
 12

ניתן היום, ו' חשוון תשע"ו, 19 אוקטובר 2015, בהעדר הצדדים.

 אלכסנדר רון, שופט

 15
 16
 17