



בית משפט השלום בחיפה

ש"ר שרביב בע"מ

בפני כב' השופט אייל דורון

התובע

ע"י עוה"ד ד' גור ואח'

נגד

הנתבעת

שרביב בע"מ
ע"י עוה"ד א' שילה ואח'

פסק דין

תביעה בגין ליקויי בניה.

מבוא ורקע דיוני

1. ביום 3.12.2009 התקשר התובע עם הנתבעת בהסכם לרכישת [REDACTED] חיפה (להלן: "הדירה").
2. התובע הגיש תביעה זו כנגד הנתבעת בה טען כי התגלו בדירה ליקויי בניה רבים וחמורים אשר עד למועד הגשת התביעה לא תוקנו לשביעות רצונו וזאת על אף שנעשו מספר פניות לנתבעת בבקשה לתיקון הליקויים, אך הנתבעת ביצעה מספר תיקונים "קוסמטיים" בלבד.
3. לתביעה צורפה חו"ד מומחה של המהנדסת גלינה מילר מטעם חברת "הדס ביקורת מבנים בע"מ", לפיה הוערכה עלות תיקון הליקויים בדירה בסך של 50,492 ₪ (כולל פיקוח הנדסי ומע"מ כשיעורו דהיום). עוד נתבעו על ידי התובע פיצויים בגין עלות דיור חלופי בסך 10,000 ₪ ובגין עוגמת הנפש שנגרמה לו לטענתו בסך של 20,000 ₪.
4. הנתבעת צירפה חו"ד מומחה נגדית של המהנדס רפאל גיל מטעם חברת "גיל מהנדסים בע"מ" אשר מצא כי אכן היו קיימים מעט ליקויים בדירה אך לא בהיקף הנטען בחוות הדעת מטעם מטעם התובע. מומחה הנתבעת לא נקב בסכום כלשהו או בעלות תיקון הליקויים שמצא.
5. הנתבעת טענה בכתב הגנתה כי מי שפנה אליה היה אבי התובע, מר אמיל לבנת, וכי בדקה את טענותיו וביצעה תיקון של הליקויים אשר נמצאו בחו"ד המומחה מטעמה. בנוסף, הנתבעת טענה כי חוות הדעת מטעם התובע מבוססת על פרשנות שגויה של התקנות והכללים ומכילה "ליקויים" אשר אינם קיימים ומסקנות מופרכות.



בית משפט השלום בחיפה

שרביב בע"מ

6. לאור הפער בין חוות הדעת, מונה מומחה מטעם בית המשפט, שעל זהותו הסכימו הצדדים, המהנדס (והשמאי) מיכאל קרבצ'יק (להלן: "מומחה ביהמ"ש"). מומחה ביהמ"ש קבע בחוות דעתו כי עלות תיקון הליקויים בדירה עומדת על **סך של 21,417 ₪** (כולל פיקוח ומע"מ) כאשר מחיר זה מתייחס למחירי קבלן ראשי ובאם העבודה תבוצע על ידי הדיירים, העלות עשויה להיות גבוהה בכ-35%. עוד נקבע בחווה"ד כי ניתן להתגורר בדירה במשך ביצוע התיקונים.
7. בהמשך הגיעו הצדדים להסדר דיוני בדבר הגשת סיכומים ומתן פסק דין מנומק על סמך החומר וללא שמיעת ראיות.
8. הצדדים אינם חולקים למעשה על חוות דעתו של מומחה ביהמ"ש בכל הנוגע לליקויים עצמם. חו"ד מומחה ביהמ"ש - אשר מונה כמומחה מוסכם ולעובדה זו יש ליתן משקל של ממש - לא נסתרה על ידי מי מהצדדים. לאחר ששבת וועינתי בחוות דעתו, נחה דעתי כי יש לקבל באופן מלא את הממצאים והמסקנות שבה הן בנוגע לליקויים אשר פורטו בה והן באשר לעלויות תיקון ליקויים אלו. עם זאת, נדרשת הכרעה במספר מחלוקות שהתחדדו בטיעוני הצדדים.

הסעד אשר יינתן לתובע

9. "תביעות בגין ליקויי בנייה הן חזון נפרץ במקומותינו, וכמעט בכל תביעה מסוג זה, רוכשי הדירות עותרים לפיצוי כספי והמוכר טוען לזכותו לתקן את הליקויים בעצמו" [דברי כב' השופט י' עמית בת.א. (מחוזי, חי') 1423/99 גינזבורג נ' מורן חברה לבניין בע"מ (17.2.2008) (להלן: "ענין גינזבורג"), פסקה 9]; "דומה שלא תמצא תביעת ליקויי בנייה, שבה לא יעלה המוכר את הטענה לזכותו לתקן את הליקויים בעצמו" [דברי כב' השופט י' עמית בת.א. (מחוזי, חי') 1436/98 שמילוביץ נ' אשל הירדן בע"מ (28.4.2008) (להלן: "ענין שמילוביץ"), פסקה 8]. הטענה מתבססת, בין השאר, על הוראת סעיף 4ב. לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. כבדרך כלל בתביעות ליקויי בנייה, גם בתביעה זו שבפניי מועלית הטענה ע"י הנתבעת. נחלק את ההכרעה בטענה לשניים - מהו הדין החל? וכיצד יש ליישמו בענייננו?
10. הדין החל – באופן כללי, מקובל לומר כי "התשובה לשאלה האם יש לאפשר למוכר לתקן בעצמו את הליקויים שנתגלו בדירה, או שמא יש לחייבו בפיצויים תלויה בנסיבותיו של כל מקרה. ההחלטה בעניין זה נתונה לשיקול דעתו של בית המשפט" [ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (28.2.2005) (להלן: "ענין סגל"), פסקה 11]. במלים אחרות, לשאלה זו אין תשובה אחת גורפת, אלא היא משתנה ותלויה בעובדות הספציפיות של כל עניין. אך נשאלת השאלה על פי אלו קריטריונים יפעיל בית המשפט את שיקול דעתו, ומהן הנסיבות העובדתיות שיש לבחון על מנת להגיע לתשובה?



בית משפט השלום בחיפה

ש"ר רביב בע"מ

11. למעשה, הסוגיה נחלקת לשתי סוגיות משנה, ועל מנת להכריע בטענת הנתבעת יש לתת את הדעת על שתי שאלות; **השאלה האחת**, ביחס לעצם זכאותו של המוכר (יכונה גם: "הקבלן") לתקן אי-התאמות, קרי לבצע תיקונים. **השאלה השנייה**, ככל שלקבלן עומדת זכות כזו, האם מדובר בזכות לבצע בעצמו את התיקונים, בפועל, ביצוע בעין, או שמא בזכות לכך שהפיצוי ייפסק על פי העלויות לקבלן אילו הוא היה מבצע את התיקונים. דהיינו, האם השלכותיה של התשובה לשאלה הראשונה הן כספיות או שמא אופרטיביות.

ביחס לשאלה הראשונה, קיימת כיום הלכה מפורשת. ואילו ביחס לשאלה השנייה, הגם שלכאורה אין הלכה ישירה, סבורני כי המצב המשפטי הנוכחי מאפשר לקבוע כלל ברור.

12. בנוגע לשאלה הראשונה, נראה כי ניתן להבחין בהתפתחות מסוימת בפסיקה; החל מע"א 4445/90 עמיגור (ניהול נכסים) בע"מ נ' מאיוסט (17.4.1994) ("ענין עמיגור"); בהמשך ע"א 472/95 זלוצין נגד דיור לעולה בע"מ, פ"ד נ(2) 858 (1996) ("ענין זלוצין"); ולבסוף ע"א 656/99 בר שירה נ' מעונות ובניין בע"מ, פ"ד נ(5) 1 (2003) ("הלכת בר שירה").

בענין עמיגור, בית המשפט אמנם אישר את פסיקת הפיצוי הכספי לטובת הדיירים, אך נראה כי הדבר נעשה תוך הדגשת "נסיבות המקרה", וכחלק משיקול הדעת של בית המשפט אם לתת לצד הנפגע מהפרה סעד של אכיפה או סעד של פיצויים. ברם, כידוע, ומבלי להרחיב יתר על המידה, במישור דיני התרופות סעד האכיפה הינו סעד עיקרי וראשון במעלה.

בענין זלוצין, פסק בית המשפט העליון (בעמ' 4-863): "אמנם, במקרה מתאים יש לתת למוכר אפשרות לתקן את הניתן לתיקון, הן על פי המדיניות המשפטית הרצויה ובוודאי כאשר הדבר מתחייב מכוח הדין. אך במה דברים אמורים, כאשר המוכר מודה בליקויים וכאשר נכונותו לתקן היא רצינית. במקרה שלפנינו, ...

בנסיבות אלה, נראה לי שזכותו של המוכר לערוך תיקונים בעצמו מוצתה, בלא הצלחה, ... זאת ועוד, הזכות לתקן נתונה למוכר המודה בליקוי ומוכן לתקנו. ספק רב אם זכות זו עומדת למוכר המכחיש את עצם הליקויים או המזלזל בהם מראש".

בהלכת בר שירה, דנה כב' השופטת (כתוארה אז) מ' נאור בסוגיה (עמ' 14-12), ותוך שהיא מפנה לספרו של פרופ' איל זמיר, פסקה:

"המחבר עומד על פסקי-דין שונים בסוגיה אם ועד מתי על הקונה לשוב ולתת לקבלן הזדמנויות נוספות לתיקון אי-התאמה, לאחר שניתנה לקבלן הזדמנות נאותה לתקן את אי-ההתאמה, והוא לא ניצל אותה, או שניסה לתקן, והדבר לא עלה בידו. לדעת המחבר, אם לפני הגשת התביעה נתן הקונה למוכר הזדמנות נאותה לתיקון אי-ההתאמה, אין לדרוש ממנו מתן הזדמנות נוספת במסגרת ההליך השיפוטי. דברים אלה מקובלים עליי".



בית משפט השלום בחיפה

ש"ר שרביב בע"מ

הלכת **בר שירה** קובעת, אפוא, מתי "מאבד" קבלן את זכותו לביצוע תיקונים, תוך שימוש במבחן ברור וקל להפעלה. אין צורך לבחון אם הקבלן הודה בליקויים להם טען התובע או הכחיש אותם, אם נכונות הקבלן לתקנם היתה רצינית או שהוא זלזל בהם. יש צורך לבחון אם ניתנה לקבלן הזדמנות נאותה לביצוע התיקונים.

13. בנוגע לשאלה השנייה, כאמור, לכאורה טרם נפסקה בנושא זה הלכה ישירה, אך דומה כי ניתן לחלץ מן הפסיקה ולקבוע כלל ברור למדי.

בהקשר זה ניתן להקדים ולהפנות למספר קריטריונים שנקבעו בעבר בפסיקה, על מנת לסייע לבית המשפט להכריע בשאלה אימתי יש לאפשר לקבלן לבצע תיקונים בעצמו ומתי עליו לשלם פיצויים לתובע, ובין השאר: (א) הוראות ההסכם שבין הצדדים והוראות חוק המכר דירות; (ב) האם היתה נכונות אמיתית לבצע את התיקונים במהירות וביעילות; (ג) האם דרישת התובעים לתיקונים היתה ריאלית או מופרזת, ולענין זה יש להשוות בין הליקויים הנטענים על ידי התובעים לבין הליקויים שנמצאו בפועל על ידי מומחה בית המשפט; (ד) מהי מידת הפיקוח מצד בית המשפט הנדרשת במקרה כזה; (ה) מידת אי הנוחות שתגרם לתובעים מביצוע התיקונים במועד ובדרך הנוחה לקבלן; (ו) האם יחסי האמון בין הצדדים הגיעו לשפל כזה שאין אפשרות ריאלית לביצוע העבודה [ת.א. (מחוזי, חי') 378/98 **בנימין נ' קציר רובינסון חב' לבניין בע"מ** (3.4.2000), עמ' 16-19; ת.א. (מחוזי, חי') 281/95 **הראל נ' אחים רויכמן (שומרון) בע"מ** (21.6.2000)].

בחינת קריטריונים אלה (או דומים להם, כפי שנקבעו בפסיקת ערכאות דיוניות אחרות), הובילה את בתי המשפט כמעט תמיד למסקנה כי אין לאפשר לקבלן לבצע תיקונים בפועל, בעצמו. ולא בכדי. שהרי, ככלל, מידת הפיקוח שתידרש מצד בית המשפט עשויה להיות גבוהה במידה בלתי סבירה [השוו: סעיף 3(3) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970]. הדבר עלול להצריך מספר ביקורים נוספים מצד המומחה (או המומחים) מטעם בית המשפט, שעשוי להידרש להכין חוות דעת משלימות. הדבר עלול להיות כרוך בהוצאות ניכרות שיושגו על הצדדים, ובהתדיינות נוספות לגבי השאלה על מי יש להשית הוצאות אלה, במצבים שונים. הדבר עלול להיות כרוך בחילוקי דעות לגבי היקף התיקונים שבוצעו, איכותם, ומידת התאמתם לדרישות הדין והמומחה. בעקבות חוות דעת משלימות מעין אלה, עשויה להתעורר טענה בדבר זכות קנייה לחקור את המומחה (או המומחים) אודותיהן. עשויות לעלות שאלות דיוניות בנוגע למעמדן המשפטי של החלטות משלימות, לאחר שכביכול הסתיימה ההתדיינות וניתן פסק דין. מכיוון שמדובר בחיובים אופרטיביים, הדרך לאכיפתם, ככל שהם אינם מבוצעים, עלולה לעבור דרך נקיטת הליכים והגשת בקשות מכוח פקודת בזיון בית משפט. ועוד לא אמרנו דבר על ההשלכות של מכירת הדירה, חילופי מותבים, ועוד ועוד קשיים כיוצא באלה.



בית משפט השלום בחיפה

נ' שרביב בע"מ

הנסיון המצטבר מלמד כי גם כאשר צדדים מגיעים לידי הסדר דיוני בדבר ביצוע תיקונים עוד לפני פסק דין, לעתים קרובות על אף הזמן הרב שחלף והמשאבים שהושקעו בסופו של דבר אין מנוס מהמשך התדיינות והכרעות [לדוגמא קיצונית למדי, ר' ענין **שמילוביץ** הנ"ל, בפסקה 4; ואפילו כאשר בעלי דין הגיעו להסדר דיוני בדבר ביצוע תיקונים ע"י צד ג', ששכרו ישולם ע"י הקבלן, לא הסתיימה המחלוקת – ר' ענין **גינזבורג** הנ"ל, פסקאות 9-2].

הוא הדין בנוגע לתנאי בדבר יחסי אמון בין הצדדים באופן המאפשר תיאום וביצוע התיקונים. על פי רוב, לאחר שכבר החלה, קל וחומר לאחר שהסתיימה, ההתדיינות המשפטית, יש קשיי תקשורת והעדר אמון מוחלט בין הצדדים.

והוא הדין בנוגע לקריטריון של מידת אי-הנוחות העלולה להיגרם לדיירים (שזה עתה זכו בדין!) מביצוע התיקונים באופן ובמועד שיהא נוח לקבלן.

אין פלא, אפוא, כי נטיית הפסיקה בתביעות ליקויי בניה היתה תמיד שלא ליתן צו המחייב בביצוע תיקונים בפועל, אלא לפסוק פיצוי כספי, כאשר גובהו משתנה בהתאם לתשובה לשאלה הראשונה, האם הקבלן איבד את זכותו לבצע תיקונים אם לאו. לדוגמא:

ע"א 9085/00 **שטרית נ' אחים שרביט חברה לבנין בע"מ**, פ"ד נו(5) 462, 479-477 (2003)

ע"א 8939/01 **אביצור נ' הפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ**, פ"ד נו(6) 83, 93 (2003).
ענין **סגל** הנ"ל, פסקה 11 סיפא.

ע"א 6540/05 **סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ** (1.12.2008) פסקה 17.

הדברים התחדדו בהלכת **בר שירה**. כב' השופטת נאור הפנתה לדברי המלומד זמיר, וציינה כי "**ככלל, כך מצוין המחבר, הקונה אינו חייב לאפשר למוכר לתקן את אי-ההתאמה**" (עמ' 14).
הוזה אומר, כי לכל היותר ניתן יהיה לזקוף לחובת הדייר את עמדתו זו, וכאשר הוא מסרב לאפשר תיקון, הפיצוי הכספי יחושב על פי עלות התיקון לקבלן. אך מתן הוראה המחייבת תיקון בפועל ע"י הקבלן, ככלל, אינה עומדת על הפרק. אכן, כך גם הגדירה כב' השופטת נאור את השאלה (פסקה 17 רישא):

"השאלה מתי זכאי הקבלן לתקן בעצמו את הליקויים (או ליתר דיוק, מתי זכאי הוא

לשלם רק את העלות שהיה עולה לו התיקון), איננה שאלה שיש לה תשובה חד

משמעית. הכל תלוי בנסיבות המקרה. ..."

מועצם הניסוח עולה כי תיקון בפועל, בעין, לא הובא בחשבון כאפשרות [ראו גם אופן הניסוח של כותרת פרק זה בפסק הדין, לפני פסקה 15].

התשובה לשאלה השניה שהוגדרה לעיל היא, אפוא, כי ככל שעומדת לקבלן זכות לביצוע תיקונים, המשמעות הנודעת לה היא כספית ולא אופרטיבית.



בית משפט השלום בחיפה

שרביב בע"מ

14. **סיכום ביניים** – יש לבדוק האם ניתנה לקבלן הזדמנות נאותה לתיקון הליקוי לפני נקיטת ההליך המשפטי. ככל שניתנה לו כזו, הוא איבד את זכותו לתקן ליקוי זה ויחוייב בפיצוי בהתאם להערכת עלות התיקון לדייר (קבלן מזדמן, רווח קבלני, ועוד). ככל שלא ניתנה לקבלן הזדמנות נאותה, יחוייב בפיצוי בסכום נמוך יותר, בהתאם להערכת עלות ביצוע התיקון על ידו.
15. **מו הכלל אל הפרט** - בענייננו, התובע טוען כי הנתבעת איבדה את זכותה לביצוע תיקונים. הנתבעת מנגד טוענת כי יש לאפשר לה לבצע התיקונים בעצמה, ולחילופין, כי יש לדחות דרישת התובע לפיצוי כספי בהתאם לעלות לדייר, וזאת לאור סירובו של התובע לאפשר לנתבעת לבצע בעצמה את התיקונים שקבע מומחה ביהמ"ש.
16. מהמסמכים המצויים בתיק עולה כי התובע העביר לנתבעת את חו"ד המהנדסת מטעמו, ואפשר לנתבעת לבצע התיקונים הדרושים בדירה, זמן רב לפני הגשת התביעה.
- הנתבעת משליכה יהבה על מכתבה מיום 23.4.13. ברם, גם מעיון במכתב זה עצמו, בו מפרטת הנתבעת תיקונים מסויימים שביצעה, עולה כי עוד קודם למכתב מיום 23.4.13 בוצעו תיקונים, דהיינו כי התובע אפשר לנתבעת להיכנס לדירה ולתקן את הדרוש. אמנם במכתב זה הלינה הנתבעת על כי "תיקוני הרובה המקומיים בסלון והחלפת 2 אריחי חיפוי קיר במרפסת לא הושלמו מאחר והדייר לא איפשר ודרש את החלפת הרובה בכל הסלון ולא תיקון מקומי כפי שנדרש". אך סבורני כי מאחר ומדובר בשני פריטים בלבד מני רבים, מצומצמים למדי בעלותם, הדבר אינו מצדיק את המסקנה כי התובע אכן מנע מהנתבעת לבצע תיקונים בדירה - והרי לא מעט תיקונים אחרים כן בוצעו - ובוודאי שלא באופן גורף אשר יזכה את הנתבעת בהערכת עלות ביצוע כל התיקונים האחרים בהתאם לעלות לנתבעת.
- טענת הנתבעת בסיכומיה כי פנייתה מיום 23.4.13 לא נענתה על ידי התובע אינה ברורה כלל. בסיפא של המכתב צוין כי **הנתבעת תתאם שוב פגישה חוזרת עם הדייר**. מכאן, שהכדור היה מצוי במגרשה של הנתבעת והיא לא הוכיחה כי עשתה את המוטל עליה. טענה זו אינה מצביעה על כך שהתובע סירב לדרישת הנתבעת לתיקון הליקויים. מה גם, שבין מועד המכתב הנ"ל לבין מועד הגשת התביעה חלפה **למעלה משנה**.
17. ודוק; לא התרשמתי כי הנתבעת זלזלה או התעלמה מפניותיו של התובע. הנתבעת שלחה כבר מלכתחילה נציגים לדירה, דאגה להביא מומחה מטעמה שיבדוק מהם הליקויים בדירה וביצעה תיקונים לפי קביעת המומחה מטעמה. במכתבה מיום 23.4.13 אף ציינה כי "מובן מאליו כי חברת שרביב אחראית לליקויים בהתאם לחוק המכר". אך השאלה איננה אם זלזלה, אלא אם ניתנה לה הזדמנות תיקון. כעניין שבעובדה, בדירה נותרו ליקויים שהנתבעת לא תיקנה.



בית משפט השלום בחיפה

ש"ר שרביב בע"מ

18. הנתבעת מלינה על הפער בין הסכום הנקוב בחווה"ד מטעם התובע לסכום בו נקב מומחה ביהמ"ש. דומני כי בכך נתפסה לכלל טעות. ואסביר.

אמנם, התובע הגיש חוו"ד מטעמו בגין ליקויי בניה בסך של 50,492 ₪, בעוד שמחווה"ד מומחה ביהמ"ש עולה כי עלות תיקון הליקויים בדירה עומדת על סך של 21,417 ₪, דהיינו פחות ממחצית העלות לפי חווה"ד מטעם התובע. המדובר בפער לא מבוטל (אם כי כזה שאינו כה חריג ביחס לתביעות אחרות). ובנוסף, קיימים ליקויים שנטענו בחווה"ד מטעם התובע אשר נדחו לחלוטין על ידי מומחה ביהמ"ש (לדוגמא, חוסר במעצורים לדלתות, כאשר התברר כי הדלתות בדירה הן דלתות משודרגות שלא הורכבו על ידי הקבלן ונושא מעצורי הדלתות אינו קשור לנתבעת. דוגמא נוספת היא טענת התובע שחסרות רשתות בחלונות מסוימים, כאשר התברר מעיון במפרט הדירה כי אין התחייבות או דרישה להתקין רשת באותם חלונות).

עם זאת, ראוי להדגיש כי קיימים לא מעט ליקויים אשר תוקנו על ידי הנתבעת בפרק הזמן שבו מתו חוות הדעת מטעם התובע לבין מתו חוו"ד מומחה ביהמ"ש. כך שבאופן טבעי נוצר פער בין קביעת מומחה ביהמ"ש לבין קביעת המהנדסת מטעם התובע בקשר לליקויים ולעלויותיהם. גם לאחר שהנתבעת דאגה לתקן ליקויים שונים אשר הוכרו על ידי המומחה מטעמה נותרו ליקויים נוספים במחלוקת בין הצדדים.

ויודגש; המחלוקת בנוגע לזכות לביצוע תיקונים מתייחסת מטבע הדברים לאלו שהוכרו בחוו"ד מומחה ביהמ"ש. ליקויים אלה, המצויים בלב לבה של התביעה, נותרו קיימים למעשה לאחר שכבר בוצעו תיקונים שונים ע"י הנתבעת. מכאן, שכל הליקויים נשוא חוו"ד מומחה ביהמ"ש, ונשוא פסק דין זה, הם כאלה אשר הנתבעת נמנעה מלתקנם, בין אם מאחר ולא הכירה בהם כליקוי בין אם מטעמים אחרים.

19. לסיכום סוגיה זו - לאור האמור לעיל, נחה דעתי כי בהתאם להלכת **בר שירה**, מאחר והתובע נתן לנתבעת הזדמנות נאותה לתיקון הליקויים ואי ההתאמות לפני הגשת התביעה, אין לדרוש ממנו מתן הזדמנות נוספת במסגרת ההליך השיפוטי. חלון ההזדמנויות של הנתבעת לתיקון אי ההתאמות נסגר במקרה זה עם הגשת התביעה וזאת מאחר וקיבלה הזדמנות נאותה עוד לפני הגשתה.

כפי שהוסבר לעיל, המשמעות הנובעת מכך שהנתבעת איבדה את זכותה לתיקון היא כי עליה לפצות את התובע פיצוי כספי מלא, שיכלול תוספת של 35% על פי קביעת מומחה ביהמ"ש בגין ביצוע עצמי ע"י התובע, דהיינו סך של 28,913 ₪.



בית משפט השלום בחיפה

נ' שרביב בע"מ

דיוור חלופי

20. התובע עותר לפיצוי בסכום של 10,000 ₪ עבור דיוור חלופי במהלך תקופת ביצוע התיקונים. הנתבעת טוענת כי לאור העובדה שמומחה ביהמ"ש קבע כי ניתן יהיה להתגורר בדירה במשך ביצוע התיקונים אין לפסוק לטובת התובע כל סכום עבור פריט זה (ויער כי לא מצאתי תימוכין בחו"ד מומחה ביהמ"ש ש טענת הנתבעת בסעיף 38 לסיכומיה לפיה הוא קבע שביצוע התיקונים יארך 2 ימי עבודה בלבד).

21. לאור קביעתו של מומחה ביהמ"ש כי התיקונים הנדרשים בהתאם לחוות דעתו אינם כאלה המצריכים פינוי הדירה, ולאחר ששקלתי טענות הצדדים ונתתי דעתי לליקויים בהם מדובר, אני דוחה את הבקשה לפיצוי עבור דיוור חלופי.

עוגמת נפש

22. התובע עותר לפיצוי בסכום של 20,000 ₪ בגין עוגמת נפש אשר נגרמה לו לטענתו בשל התנהגות הנתבעת ועקב הליקויים הרבים בדירה, דבר אשר מנע ממנו שימוש סביר בדירה. כמו כן, במהלך ביצוע התיקונים יאלץ התובע לטענתו להפסיד ימי עבודה וזאת לצורך תיאום ופיקוח על בעלי המקצוע השונים וכן לצורך השגחה על הדירה.

23. הנתבעת טוענת כי אין מקום לפסוק פיצוי לתובע בגין עוגמת נפש ועצם העלאת הדרישה מהווה חוסר תום לב קיצוני ונסיון להתעשר שלא כדין על חשבונה. לשיטתה, התובע לא סתר את טענתה לפיה הוא עצמו כלל לא מתגורר בדירה אלא הוריו ועל כן דרישתו לפיצוי בגין עוגמת נפש שנגרמה לו הינה דרישה כוזבת.

24. ככלל, הבסיס לפסיקת עוגמת נפש בתיק ליקויי בניה הינו סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, אשר קובע כי בנוק שאינו ממון "רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות העניין". פסיקה ברכיב זה אינה נגזרת אך ורק מהיקף הליקויים ועלות תיקונם, אלא עשויה להתחשב בשיקולים כדוגמת סוג הליקויים ומידת השפעת הליקויים על חיי היומיום, מידת עוגמת הנפש הכרוכה בתיקון הליקוי, התייחסות הקבלן לתלונות ונסיונותיו לתיקון הליקויים וכן גובהו הכללי של הפיצוי בגין הליקויים (השוו: אביחי ורדי, דיני מכר דירות, תשנ"ז 1997, עמ' 361).

25. בענייננו, מרבית התיקונים אשר הוכרו ע"י מומחה ביהמ"ש הינם תיקונים אסתטיים בלבד.



בית משפט השלום בחיפה

ג' שרביב בע"מ

26. לא מצאתי ממש בטענה כי התובע אינו זכאי לפיצוי שכן אינו גר בדירה. בדירה גרים קרובי משפחתו מדרגה ראשונה, אשר כחליפיו יהיו מנועים מלתבוע בנפרד (בדומה לרכיב נזק של עזרת צד ג' בתיק נזק גוף). מנגד, אין לשעות לטענת התובע כי יש לתת את הדעת ברכיב זה על הצורך בפיקוח ותיאום עם אנשי מקצוע, משנפסק לתובע רכיב של פיקוח הנדסי.

27. בנסיבות העניין, בשים לב מחד גיסא לסכום הנמוך יחסית שנפסק בגין הליקויים, וכן לאופי הליקויים ולכך שנראה כי מרבית הליקויים אינם גורמים להפרעה בניהול תקין של חיי יומיום, ומאידך גיסא לכך שלא הוכר דיור חלופי כך שיימצאו דיירים במועד ביצוע התיקונים בדירה, כך שתיגרם להם אי נוחות, אני מוצא לנכון לפסוק סך של 3,000 ₪ בגין נזק לא ממוני.

סוף דבר

28. דין התביעה להתקבל בחלקה. הנתבעת תשלם לתובע סכומים כלהלן:
- עלות תיקון הליקויים בסך של **28,913 ₪**, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 14.3.15 (מועד מתן חו"ד מומחה ביהמ"ש) ועד היום.
 - פיצוי בגין נזק לא ממוני (עוגמת נפש) - סך של **3,000 ₪**.
 - החזר הוצאות משפט בסכומים הבאים:
 - **1,200 ₪** בצירוף מע"מ כשיעורו ביוני 2012, עלות חוזה"ד מטעם התובע.
 - **2,950 ₪**, חלקו של התובע בעלות חו"ד מומחה ביהמ"ש.
 - **אגרה** ששולמה.
 - על כל אחד מהסכומים הנקובים בס"ק זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד ביצוע כל תשלום על ידי התובע ועד היום.
 - ד. שכ"ט עו"ד בסכום כולל של **5,850 ₪**.
- כל הסכומים שנפסקו לעיל ישולמו תוך 30 יום מהיום.
- ניתן היום, י"א ניסן תשע"ו, 19 אפריל 2016, בהעדר הצדדים.

אייל דורון, שופט