



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח' [REDACTED]

תיק חיצוני:

בפני כב' השופטת כרמלה האפט

התובעים

נגד

הנתבעות

1. שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ  
2. שיכון ובינוי - סולל בונה תשתיות 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

בפניי תביעה בגין ליקויי בנייה.

### רקע:

1. התובעים (להלן: "התובעים") הינם אנשים פרטיים.

2. הנתבעות (להלן: "הנתבעות") הן חברות רשומות העוסקות ביוזמות ובנייה. הנתבעת 1 שימשה כיום של הפרויקט במסגרתו נבנתה הדירה נושא התובענה שבפניי, ואילו הנתבעת 2 שימשה כקבלן המבצע, באותו פרויקט.

3. ביום 25/2/10 נחתם בין התובעים לבין הנתבעות הסכם (להלן: "הסכם המכר") לרכישת דירה מס' [REDACTED] (להלן: "הדירה").

4. הדירה נמסרה לתובעים ביום 30/1/12 (להלן: "מועד המסירה").

### טענות הצדדים

5. בכתב התביעה טוענים התובעים כי הדירה נמסרה להם עם ליקויי בנייה רבים, וכי דרישותיהם לתיקון הליקויים האמורים לא רק שנענו באופן חלקי, אלא שבחלקם חזרו על עצמם חרף התיקון.

1 מתוך 12



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 6. כתוצאת הליקויים האמורים ועל יסוד חוות דעת מהנדס מומחה מטעמם, טוענים התובעים כי  
2 יש להורות לנתבעות לשלם להם סך של 181,467 ₪ כולל מע"מ.
- 3
- 4 7. כן טוענים הם כי כתוצאה מליקויי בנייה בדירה נאלצו לשנות את מיקום המזגנים שבה בעלות  
5 של 6,267 ₪. לטענתם התחייבו הנתבעות לשלם את הסכום האמור אך לא עשו כן עד מועד הגשת  
6 התביעה.
- 7
- 8 8. התובעים מוסיפים וטוענים כי כתוצאה ממעשי ומחדלי הנתבעות ירד ערך דירתם. משכך ועל  
9 בסיס חוות דעת שמאי מומחה מטעמם, טוענים הם כי יש להורות לנתבעות לפצותם בסך של 41,000  
10 ₪ נוספים. ביתר פירוט הרי שכך בשל מזקף ראש במהלך חדר המדרגות, בשל הנמכות תקרה מבטון  
11 בחדר השירות ובחדר האורחים, וכן בשל מידת אורך חדר האמבטיה.
- 12
- 13 9. עוד יש להוסיף בנקודה זו כי בחוות דעת השמאי מטעם התובעים קבע השמאי גם כי יש לפצות  
14 את התובעים בסך 800 ₪, בשל הצורך להזיז צנרת בחדר השירותים, וכן כי הם זכאים להחזר בגין  
15 עלות העתקת מיקום המזגנים (ובסך של 6,267 ₪ נוספים הנזכרים בסעיף 7 לעיל).
- 16
- 17 10. כך או אחרת מדגישים התובעים כי נתנו לנתבעות מספר הזדמנויות לתיקון הליקויים אשר לא  
18 נוצלו על ידן. משכך הם מבקשים לקבוע כי ניתנה להן הזדמנות ראויה לתיקון.
- 19
- 20 11. עוד טוענים הם כי יש לחייב את הנתבעת בהוצאות עבור דיור חלופי לו יידרשו, בתקופת תיקון  
21 ליקויי הבנייה, לתקופה משוערת של 20 ימים ובסך מוערך של 12,000 ₪.
- 22
- 23 12. עדיין לא סוף פסוק. התובעים ממשיכים וטוענים כי הדירה נמסרה להם ללא חיבור לרשת  
24 המים, וכי מעבר לליקויים שנמצאו בחוות דעת המומחה מטעמם, הרי שעם קבלת הדירה וכדי  
25 שיוכלו לנהל אורח חיים תקין, נאלצו לבצע בה, על חשבונם, מספר תיקונים נוספים, לרבות תיקוני  
26 שפכטל וצבע וכן תיקוני אינסטלציה (שנדרשו בעקבות 3 פיצוצים בצנרת). התובעים מעריכים את  
27 הוצאותיהם בגין כלל האמור בסך של 15,000 ₪.
- 28
- 29 13. כמו כן טוענים הם כי יש לחייב את הנתבעות לשלם להם סך נוסף של 15,000 ₪ בשל אבדן ימי  
30 עבודה, עגמת נפש והצורך בפנייה לעורכי דין ולמומחים.
- 31
- 32 14. בסיכומים מטעמם מסתייגים התובעים מחוות דעת המומחה שמונה מטעם בית המשפט,  
33 וטוענים כי קביעתו לפיה לא מצא פגם בדרך בה הונח הפרקט שבדירה, "מחשידה אותו במעט בחוסר



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אובייקטיביות ובמגמתיות מכוונת לכל אורך חוות הדעת". לטענתם, לא כל שכן, כאשר אפילו  
2 המומחים מטעם הנתבעות הסכימו, בהגינותם, שיש בעיה בנוגע לאופן הנחת הפרקט.  
3 מכל מקום ובשל רכיב זה טוענים התובעים כי יש לפסוק להם פיצוי בסך של 20,000 ₪ בתוספת  
4 מע"מ ובתוספת 30% שהינם עלויות לדייר המבצע את התיקון באמצעות קבלן מזדמן, היינו תוספת  
5 של 30,680 ₪.  
6  
7  
8 15. עוד בסיכומים מעמידים (ומעלים) התובעים את תביעתם בגין הרכיב של עגמת נפש על סך של  
9 20,000 ₪, ואילו את הרכיב הנדרש בגין דיור חלופי הם מפחיתים לסך של 7,500 ש"ח. את הפיצוי  
10 בגין כלל ליקויי הבנייה הם מסכמים (להבדיל מן הסכום שנתבע מלכתחילה) לכדי סך של 111,004 ₪.  
11 במקביל עותרים הם כמובן גם לתשלום הוצאות משפט ראויות לרבות החזר בגין שכר טרחת  
12 המומחים מטעמם; חלקם בשכר טרחת המומחה מטעם בית המשפט; אגרה; ושכר טרחת עו"ד.  
13  
14 16. מנגד טוענות הנתבעות בכתב ההגנה כי התביעה שבפניי הוגשה במהלך שנת הדין, בניגוד ותוך  
15 הפרת הסכם המכר, ובטרם גם שניתנה להן הזדמנות אמיתית לתקן את ליקויי הבנייה בדירה.  
16 בסיכומיהן מוסיפות הנתבעות וטוענות בעניין זה כי היות שהתובעים הפרו את הוראת סעיף 4 לחוק  
17 המכר (דירות), ולא נתנו להם את ההזדמנות לתיקון, הרי שאין לחייבן בתשלום כלשהו.  
18  
19 17. לחילופין טוענות הן כי יש לחייבן אך בסכום שנקבע בחוות דעת המומחה שמונה מטעם בית  
20 המשפט, ללא תוספת מע"מ ובמחירים לקבלן ראשי. בעניין זה הן גם טוענות כי חוות דעת המומחה  
21 מטעם בית המשפט היא מכריעה ואין לערער עליה. לא כל שכן כאשר המומחה לא נחקר בבית  
22 המשפט.  
23  
24 18. עוד לחילופין טוענות הנתבעות כי תיקנו את כל ליקויי הבנייה שניתנה להם ההזדמנות לתקנם  
25 וכי אף ביצעו בדירה עבודות שדרוג, ובהן עבודות גבס, עבודות צבע והחלפת ארון חשמל, והכל  
26 לבקשת התובעים וללא תשלום נוסף.  
27  
28 19. לבסוף טוענות הנתבעות כי לאור קביעת המומחה מטעם בית המשפט, אין כל צורך בדיור חלופי;  
29 כי פיצוי בגין מידת האורך של קיר האמבטיה כבר ניתנה לתובעים כנגד חתימה על היעדר תביעות  
30 בעניין זה; וכי גם פיצוי בגין עגמת נפש צריך להיות מידתי בלבד.  
31  
32  
33  
34  
35



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

### ראיות הצדדים

1  
2  
3  
4  
5  
6

20. בדיון שהתקיים בפניי ביום 13/4/14, הגיעו הצדדים להסכמה דינונית לפיה יינתן פסק הדין על בסיס כתבי הטענות וסיכומי הצדדים (על צרופותיהם), וללא צורך בתצהירים וחקירת עדים. כלל האמור הונח אם כן בפני.

21. בנוסף התקבלו חוות דעת המומחה שמונה מטעם בית המשפט (להלן: "מומחה בית משפט" או "המומחה"), אשר הגיש חוות דעת בעניין ליקויי הבנייה הנטענים (להלן: "חוות הדעת ההנדסית"), וחוות דעת שמאית, בעניין ירידת ערך וליקויים נוספים המזכים את התובעים בהחזר כספי (להלן: "חוות הדעת השמאית"). כן הוגשו שאלות הבהרה אותם שלחו התובעים למומחה ותשובותיו לשאלות אלה.

11  
12  
13

### דיון

14  
15  
16

#### הזדמנות נאותה לתקן

22. סעיף 4ב' לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, קובע כי:  
 "(א) התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר."  
 (ב) חזרה והתגלתה אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית, או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון."

26  
27  
28

23. בת"א (י-ם) 978/95 מילון נ' שיכון עובדים בע"מ (פורסם בנבו) [מיום 24/4/01] נקבע מפי כב' השופט מ' גל כי:

29  
30  
31  
32  
33

"...לפי סעיף 4ב לחוק המכר דירות, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה ועל המוכר לעשות כן תוך זמן סביר. אף שהדבר לא רשום בסעיף, מקובל שהרוכש לא יהיה זכאי לפיצויים עבור הליקויים, אם לא איפשר למוכר לממש את זכותו הנזכרת. עם זאת, משניתנה הזדמנות לתיקון וזו לא מומשה כראוי ותוך זמן סביר, אין חל



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עוד על הקונה הנטל לאפשר למוכר את ביצוע התיקונים בעין, ולמוכר כבר אין את הזכות  
2 להתנות בכך את יתר התרופות ... זאת ועוד... שכל ליקוי השנוי במחלוקת... אינו נתון עוד  
3 לזכות התיקון. אין צריך לומר, כי הכוונה בסעיף 4 לחוק היא, שהמוכר יבצע את תיקון כל  
4 הליקויים ברצף אחד, ככל האפשר, לבל תהפוך דירת הרוכש ל"אתר בנייה" לאורך פרק זמן  
5 ממושך."  
6  
7 24. בענייננו, הרי שכפי שאני מבינה, פעלו הנתבעות לתיקון חלק מן הליקויים בדירה.  
8  
9 25. עם זאת אין לאפשר תהליך מתמשך של תיקונים לפרקים. די בכך שהתובעים אפשרו לנתבעות  
10 להיכנס לדירה על מנת לתקן את הליקויים פעמים אחדות על מנת לעמוד בדרישה למתן זכות נאותה  
11 לתיקון.  
12  
13 26. משלא תוקנו כלל הליקויים בהזדמנות הראשונה או השנייה, אין עוד לנתבעות במה להיאחז  
14 בטענתן לאי מתן הזדמנות נאותה לתיקון ויש לחייבן בתשלום בגין ליקויי הבנייה שנמצאו בדירה,  
15 כפי שיעלה הדיון בהמשך.  
16  
17  
18 **ליקויי הבנייה –**  
19 **חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט**  
20  
21 27. בחוות הדעת ההנדסית קבע המומחה כי עלות תיקון ליקויי הבנייה בדירה הינה בסך של 17,200  
22 ₪ בתוספת מע"מ. במקביל קבע סך נוסף של 1,800 ₪ בתוספת מע"מ, אותו סבר כי יש להותיר  
23 לשיקול דעת בית המשפט.  
24  
25 28. עוד קבע כי היה והתיקונים יבוצעו על ידי קבלן מזדמן הרי שיש להוסיף לסכום האמור סך של  
26 15%, וכן כי במהלך ביצוע התיקונים, אותם העריך במסגרת זמן של כ-7 ימים, לא יהיה צורך בדיוור  
27 חלופי.  
28  
29 29. בחוות הדעת השמאית קבע המומחה כי בגין ירידת ערך (הנובעת, כטענות התובעים, מליקויים  
30 במזקף ראש במהלך חדר המדרגות, בשל הנמכות תקרה מבטון בחדר השירות ובחדר האורחים, וכן  
31 בשל מידת אורך חדר האמבטיה – ליקויים בגינם תבעו התובעים סך של 41,000 ₪) על הנתבעות  
32 לשלם לתובעים פיצוי בסך של 2,000 ₪ בתוספת מע"מ, בלבד.  
33 פיצוי נוסף בסך של 800 ₪ בשל הצורך בהזזת צנרת בשירותי האורחים, ופיצוי בסך של 6,267 ₪ בשל  
34 הצורך להעתיק את המזגנים, הותיר המומחה להכרעת בית המשפט.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 30. ייאמרו מיד כי מקובלת עלי טענת הנתבעות לפיה, ככלל, יעשה בית המשפט שימוש בחוות דעת  
2 המומחה שמונה מטעם בית המשפט במטרה לפלס את דרכו בסבך חוות הדעת הנוגדות העומדות  
3 לגד עינינו (ראו: א' גורן, **סוגיות בסדר דין אזרחי**, (מהדורה עשירית - התשס"ט), 238).
- 4  
5 31. מובן גם כי בהיעדר נימוק ממשי שיהיה בו כדי להטיל דופי בממצאי המומחה, הרי שאבסס את  
6 הכרעתי על ממצאיו אלה. (וראו לעניין מעמדו של מומחה שמונה מטעם בית המשפט: ע"א 3056/99  
7 **שטרן נ' המרכז הרפואי ע"ש שיבא**, פ"ד נו (2) 936; ע"א 821/88 א. **לוי קבלני בנין בע"מ נ' שמי את**  
8 **סמי חמוד**, פ"ד מד(2) 771, 779; ע"א 558/96 **חברת שיכון עובדים נ' רוזנטל**, פ"ד נב(4) 563 (1998)).
- 9  
10 32. בענייננו, לאחר עיון בכל החומר שהונח לפניי, לרבות סיכומי הצדדים, חוות הדעת, תשובות  
11 המומחה לשאלות ההבהרה והמסמכים שהגישו התובעים יחד עם סיכומיהם, ובשים לב לכך שבעת  
12 ביקור המומחה בדירה נכחו נציגים מטעם שני הצדדים לרבות מומחים מטעמם (ראו עמ' 3 לחוות  
13 הדעת ההנדסית), הרי שלמעט הסתייגות אחת, אותה אפרט להלן, אני מוצאת לקבל את חוות דעתי  
14 של המומחה מטעם בית המשפט, הן זו ההנדסית והן זו השמאית, ומאמצת את מסקנותיהן. מן  
15 האמור יובן גם כי ככלל לא מצאתי כל טעם שיהיה בו כדי להטיל דופי בממצאיו.
- 16  
17 33. משכך אני קובעת כי על הנתבעות לשלם לתובעים סך של 17,200 ₪ בגין ליקויי הבנייה בתוספת  
18 15% עבור ביצוע העבודות על ידי קבלן מזדמן ובתוספת מע"מ, ובסך הכל סך של **23,340 ₪**.
- 19  
20 34. על האמור אני סבורה כי יש גם להוסיף את הסך של 1,800 ₪ שהותיר המומחה בעניין זה  
21 להכרעתי, באשר לא מצאתי מדוע יישאו התובעים בעלות זו. (מדובר בפיצוי בגין אי התקנת סטופרים  
22 לדלתות וכן בשל רטיבות שנגרמה כתוצאה פיצוץ בצינור אספקת מים לדירה). מכך יתווסף איפוא  
23 לסכום הפיצוי סך נוסף של **2,443 ₪**.
- 24  
25 35. בנוסף כבר עתה אני קובעת גם כי על הנתבעות לשלם לתובעים סך של 2,000 ₪ בגין ירידת ערך  
26 העולה מחוות הדעת השמאית (אותו סכום שהמומחה לא השאיר להכרעת בית המשפט שעניינו  
27 בפיצוי בגין מזקף הראש במהלך המדרגות). בתוספת מע"מ מדובר אם כן בסך של **2,360 ₪** בגין  
28 ירידת ערך.
- 29  
30 36. האמור מותר עתה לדיון הן את הרכיבים אותם הותיר המומחה להכרעת בית המשפט והן  
31 רכיבים נוספים בהם חלוקים הצדדים.
- 32  
33  
34



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

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  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36

**חוות הדעת ההנדסית:**

### הפרקט

37. אפתח דווקא בממצא האחד אותו מצאתי שלא לאמץ מחוות דעת המומחה.

38. בחוות הדעת ההנדסית מצא המומחה כי אין לקבוע פיצוי בשל פגם באופן הנחת הפרקט בחדר ההורים בדירה. על פיו:

"בעת הביקור בדקתי את הרכבת הפרקט בחדר ההורים ולא מצאתי ליקוי בהנחת הפרקט או אי התאמה, ואין מקום להצביע על החלפה." (עמ' 23 לחוות הדעת)

39. כאמור ובעניין זה טוענים התובעים כי איך יתכן שכך נקבע, שעה שאף מנהל ההתקנות של חברת נגב (אשר התקינה את הפרקט בדירה) מצא, לאחר שביקר בדירת התובעים, כי:

"...נמצא כי הפרקט בחלקו התרומם וכתוצאה מכך נשמעים רעשים. התרוממות הפרקט נגרמה כתוצאה ממחסור במרווחי התפשטות."

אותו מומחה אף מצא להמליץ כי:

"בהתאם לממצאים אלו, יהיה צורך לפרק את הפנלים והסיפים ולבצע קיצור של הלוחות על מנת שלא ינוצרו לחצים נוספים"

(וראו המכתב מיום 10/6/12 (נספח א לסיכומי התובעים).

40. בכל הכבוד, לא מצאתי נימוק שיביא לדחיית טענות התובעים בעניין זה.

41. אציין בעניין זה כי בשאלות ההבהרה מטעם התובעים הוצג בפני מומחה בית המשפט המכתב האמור אך המומחה נותר בעמדתו ואף לא פירט:

### "שאלה

לגבי פרקט חדר הורים – נציג הספק אישר שהפרקט הורכב באופן לא תקין – האם ישנה בדיקה לבחינת איכות הנחת הפרקט נוכח תלונות התובעים?

### תשובה

ראה תשובתי לנושא הפרקט בחדר הורים – בסעיף 7 בעמ' 23 לחוות הדעת"



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 כאמור תשובת המומחה אותה כבר הבאתי לעיל הייתה:

2

3 "בעת הביקור בדקתי את הרכבת הפרקט בחדר הורים ולא מצאתי ליקוי בהנחת הפרקט או

4 אי התאמה, ואין מקום להצביע על החלפה".

5

6 42. תשובה זו איננה תשובה. המומחה לא פירט האם יש בדיקה אובייקטיבית או אחרת שניתן לבצע

7 ואשר יש בה להכריע במחלוקת בין הצדדים. בהמשך אף לא התמודד כלל עם טענת הבודק מטעם

8 החברה המתקינה. מדוע אם כן להעדיף דווקא את קביעתו שלו על זו של המומחה הספציפי יותר

9 לעניין הפרקט, אשר אף פעל מטעם הנתבעת? טעם לכך לא מצאתי, ועל כן, בהישען (ובהישען בלבד)

10 על חוות דעת המומחה מטעם התובעים (חב' הדס – יליסייב איגור), אני מוצאת לחייב את הנתבעת

11 לשלם לתובעים בגין רכיב זה סך של 12,000 ₪ בתוספת 15% בלבד ובתוספת מע"מ, ובסה"כ בסך של

12 16,284 ₪.

13

14

15 **חוות הדעת השמאית:**

16

17 43. טוענים התובעים כי הם זכאים גם לסכומים שנקבעו בחוות הדעת השמאית בגין העתקת

18 המזגנים (סך של 6,267 ₪) ובגין הזזת הצנרת בשירותי האורחים בדירה (סך של 800 ₪ נוספים).

19

20 44. מנגד טוענות הנתבעות כי ככל שהתובעים לא הציגו חשבוניות בגין ביצוע העבודות האמורות הרי

21 שאין הם זכאים לפיצוי בגינם.

22

23 45. עיון בחוות הדעת השמאית (עמ' 40) מעלה כי המומחה הותיר עניין זה להכרעתו של בית

24 המשפט. (וראו גם בסיכום חוות הדעת השמאית בעמ' 41).

25

26 46. בניסבות אלה יש לבחון את חוות הדעת מטעם הצדדים.

27

28

29 העתקות המזגנים

30

31 47. בחוות הדעת השמאית מטעם מומחה התובעים (עמ' 5) תמחר האחרון את העתקת המזגנים בסך

32 של 6,267 ₪. כן הסביר את מקור הבעיה בקבעו כי:

33





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **"אי התאמה לתכנית המכר – בחדר שרות וחדר שירותי אורחים בוצעו ע"י הקבלן הנמכות**  
 2 **תקרה מבטון לצורך העברת פיר שחרור עשן.**  
 3  
 4 בחדר שרות וחדר שירותי אורחים בוצעו ע"י הקבלן הנמכות תקרת מבטון לצורך העברת  
 5 פיר שחרור עשן. לאור ביצוע ההנמכה, נאלץ בעל הדירה לשנות מיקום של מערכות מיזוג  
 6 האוויר שתוכננו להיות בחדרים הנ"ל ומיקם אותם בחדר האמבטיה.  
 7 כתוצאה מכך נפגעת פונקציונאליות של חדר האמבטיה והנמכת התקרה בוצעה בגובה נמוך  
 8 מהצפוי...". (הציטוט כלשונו והמודגש מהווה את כותרת הפרק. כ.ה.)  
 9  
 10 48. במקביל ובחווות הדעת מטעם הנתבעות הבהיר המומחה מטעמן (עמ' 7-8) כי טענת התובעים  
 11 נכונה, אך כי יחד עם זאת היה על התובעים לצפות את האמור מתוך הוראות סעיף 3.1 למפרט הטכני  
 12 של הדירה, ממנו יש להסיק כי ייתכנו מצבים בהם הגובה המזערי בדירה יפחת מ-3.0 מטרים.  
 13  
 14 49. בעניין זה אני מעדיפה את עמדת התובעים על פני זו של הנתבעות.  
 15  
 16 50. ראשית, כפי שציין מומחה הנתבעות, הנחת המוצא היא שטענת התובעים נכונה.  
 17  
 18 51. שנית, לא צוין מה גובה התקרה לאחר ביצוע ההנמכה, בין במקומה הישן ובין במקומה החדש,  
 19 על מנת שניתן יהיה לחשוות את מידת הפונקציונאליות של השימוש בכל מקום בו קיימת הנמכת  
 20 תקרה.  
 21  
 22 52. שלישית, עיון בסעיף 3.1 למפרט הטכני מעלה כי נקבע בו כדלקמן:  
 23  
 24 "גובה הדירה  
 25 ...  
 26 גובה דירה מס' 1,52 מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-3.00 מ';  
 27 ...  
 28 הערה: למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה  
 29 לא פחות מהגובה המינימלי הנדרש, ביחס לשטח המינימלי, הנדרשים בתקנות התכנון  
 30 והבנייה".  
 31  
 32 53. ספק בעיני האם ניתן ללמוד מדברים אלה כי ההנמכה תפגע בפונקציונאליות השימוש באמבטיה,  
 33 כפי שניסו לטעון הנתבעות באמצעות המומחה מטעמן.  
 34



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

הח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 54. תוצאת האמור הינה כי לעניין העתקת המזגנים, אני מעדיפה את חוות דעת השמאי מטעם  
2 התובעים. אוסיף כי די בה על מנת לבסס את עילת תביעתם בנקודה זו (וזאת בניגוד לטענת הנתבעות  
3 לפיה על התובעים להגיש חשבונית).

4  
5 55. משכך אני קובעת כי על הנתבעות לפצות את התובעים בגין רכיב זה בסך של 6,267 ₪.

6  
7

### הזת צנרת שירותי אורחים

8  
9

10 56. בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים (בעמ' 8) נטען כי:

11

12 "פיצוי בגין הזת צנרת בחדר שירותי אורחים.

13

14 כפי שנמסר ואומת בשטח, רוחב חדר שירותי אורח[ים] הינו 103 ס"מ במקום 105 ס"מ  
15 המצויינים בתכנית. הכיור בחדר שירותי אורחים הורכב באופן שלאור מידת הרוחב  
16 המצומצמת לא ניתן היה לסגור את דלת השירותים. הדייר נאלץ להזמין שרברב על מנת  
17 שיזיז את צנרת הדלוחין".

18

19

20 57. גם בעניין זה טוענות הנתבעות כי התובעים לא הציגו חשבונית עבור ביצוע התיקון וכי משכך אין  
21 לחייבן בתשלום סכום זה.

22

23 58. מומחה בית המשפט קבע בחוות דעתו (עמ' 40) כך:

24

25 "פיצוי בגין הזת צנרת בחדר שירותי אורחים

26

27 השמאי אלי סידאוי מצביע על שינוי והתאמה שביצע הדייר בחדר שירותי אורחים.  
28 הדייר הזמין שרברב על מנת שיזיז את צנרת הדלוחין.  
29 לא ברור מה היקף העבודה ומה ביצע השרברב.  
30 מאחר והעבודה שמציג השמאי נערכה ללא נוכחות השמאי וללא נוכחות החתום מטה.  
31 אין באפשרותי להעריך את עלות הביצוע העבודה.  
32 ניתן להציג חשבונית מס בנושא ולפסיקת כב' בית המשפט".

33



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 59. מגישתי לעיל אפשר להבין כי גם בעניין זה אינני סבורה כי על מנת לבסס את טענתם צריכים  
 2 התובעים להגיש חשבונית מטעם השרברב שביצע את התיקון בחדר שירותי אורחים.  
 3 די בחוות דעת השמאי מטעמם בה צוין במפורש כי התיקון בוצע בפועל וכי גודלו של חדר השירותים  
 4 כיום, קטן בכ-2 ס"מ מחדר השירותים ששורטט בתכנית.  
 5  
 6 60. לא רק זאת אלא שאני גם סבורה כי מומחה בית המשפט יכול היה להעריך את שווי העבודה גם  
 7 במצב בו לא ראה את הליקוי בטרם תיקונו, ויכול היה להסתמך על האמור בתכנית, אל מול מראה  
 8 העיניים. משלא עשה כן, ומשלא נסתרה קביעת המומחה מטעם התובעים באשר לעלות תיקון הליקוי  
 9 אני מוצאת לחייב את הנתבעות בתשלום סכום זה (800 ₪) בתוספת מע"מ כחוק ובסך כולל של **944**  
 10 ₪.

11  
12  
13

### סיכום ביניים

- 14  
15 61. בנסיבות אלה אני קובעת כי על הנתבעות לשלם לתובעים את הסכומים הבאים:  
 16 א. מכוח חוות הדעת ההנדסית – 23,340 ₪ + 2,443 ₪ + 16,284 ₪.  
 17 ב. מכוח חוות הדעת השמאית – 2,360 ₪ וכך את הסכומים הבאים:  
 18 ג. העתקת המזגן – 6,267 ₪;  
 19 ד. הזזת הצנרת בשירותי אורחים – 944 ₪.

20  
21

### עגמת נפש

- 22  
23  
24 62. מטרת הפיצויים בגין עגמת נפש אינה להעניש את הנתבעת על מעשיה, אלא לפצות את התובעים  
 25 על סבלם.  
 26 במסגרת הקריטריונים לקביעת שיעור הפיצוי יכללו סוגי הליקויים, עגמת הנפש הכרוכה בתיקונם,  
 27 התייחסותו של הקבלן וגובהו של כלל הפיצוי (ראו ת"א (מחוזי ת"א) 873/93 דייין ואח' נ' ממנן אשר  
 28 בע"מ (מיום 6/6/99) [פורסם בנבו]).

29

- 30 63. אינני מקלה ראש בסבלם של התובעים בשל אי נוחות והיעדר הנאה מהדירה. עם זאת יש לזכור  
 31 כי מדובר בתקופה שאינה ארוכה, הכלולה בתקופת הבדק לה זכאית הנתבעת וכי בעת רכישת דירה  
 32 יש להביא בחשבון תקופה של תיקונים וליקויי בנייה עד שהבניין והדירות בו נכנסים לשגרה.  
 33



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח' [REDACTED]

תיק חיצוני:

1 5,000 בנסיבות אלה אני מוצאת לפסוק לתובעים, פיצוי בגין עוגמת נפש על דרך האומדנא בסך של 5,000  
2 ₪.

3

4

סוף דבר

5

6

64. התביעה מתקבלת בחלקה.

7

8

65. על הנתבעות לשלם לתובעים סך כולל של 56,638 ₪.

9

10 66. הנתבעות תשלמנה לתובעים גם הוצאות משפט בסך כולל של 5,000 ₪ וכן שכ"ט עורך דין בסך  
11 נוסף של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

12

13 הסכומים האמורים ישולמו לתובעים בתוך 30 ימים החל מהיום שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה  
14 וריבית כחוק החל מיום מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

15

16

מזכירות בית המשפט תשלח העתק פסק דין זה לצדדים בדואר רשום.

17

18

19

ניתן היום, י"ט אלול תשע"ד, 14 ספטמבר 2014, בהעדר הצדדים.

20



כרמלה האפט, שופטת

21

22

23

24