



בית משפט השלום באשקלון

אח' נ' ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט עידו כפכפי

תובעים

נגד

ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יואב קומבליס

נתבעת

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
1. מהו שיעור הפיצוי לו זכאים התובעים בגין ליקויי בנייה בדירה שרכשו מהנתבעת? האם איבדו התובעים זכותם לפיצוי כספי מאחר ולא אפשרו לנתבעת לתקן את הליקויים?
- רקע וטענות הצדדים
2. התובעים רכשו מהנתבעת ביום 22.3.2011 דירה בת שתי קומות בבית משותף בקרית מלאכי, וקיבלו את החזקה ביום 2.1.2013. בפרוטוקול המסירה נרשמו מספר ליקויים מצומצם והתובעים אישרו קבלת אריחי קרמיקה למקלחות בשטח של 2 מ"ר. מחמת בעיית כתמים בריצוף החליפה הנתבעת, במהלך שנת הבדק, את הריצוף בקומה התחתונה בדירה. הריצוף בקומה השנייה לא הוחלף, למרות שהתובעים הסכימו תחילה להחלפתו אולם בסופו של יום לא אפשרו החלפתו. ביום 9.10.2013 (לאחר החלפת הריצוף בקומה התחתונה) נבדקה הדירה על ידי מומחה מטעם התובעים. מומחה התובעים, מחברת הדס ביקורת מבנים בע"מ, פירט ליקויים בעלות כוללת של 183,927 ₪. חוות הדעת נשלחה לנתבעת עם מכתב ב"כ התובעים מיום 19.12.2013. לתצהירי התובעים צורף מכתב נוסף מטעם בא כוחם מיום 12.8.2014 ותשובת הנתבעת מיום 14.9.2014 המצהירה על נכונותה לבצע תיקונים. באפריל 2015 הוגשה התביעה.
- לטענת התובעים, הנתבעת ביצעה תיקונים חלקיים ולא הגיעה לבצע תיקונים במועדים שתואמו, ולכן הפסידה את זכותה לבצע תיקונים ויש לפצותם בעלות הליקויים שמצא המומחה מטעם בית המשפט. התביעה הוגשה על סך של 213,927 ₪, על בסיס חוות הדעת מטעם התובעים ודרישה לפיצוי בסך 15,000 ₪ עבור עגמת נפש וסך נוסף של 15,000 ₪ עבור דיור חלוף.
- לטענת הנתבעת, פעלה ללא דיחוי לתקן את הליקויים שדווחו לה ואף פעלה להחלפת הריצוף הפגום (פעולה שבוצעה גם בדירות אחרות במיזם), אולם התנהגות התובעים מנעה בעדה



בית משפט השלום באשקלון

אח' נ' ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ

תיק חיצוני:

1 מלהשלים את מלאכת התיקונים ואף לא התאפשר לה לבצע תיקוני שנת בדק. מאחר
2 ולטענתה לא ניתנה לה הזדמנות סבירה לתקן את הליקויים הנוספים טוענת כי לא מגיע
3 לתובעים כל פיצוי. הנתבעת צירפה התכתבות עם ב"כ התובעים והתובעים מיום 19.12.2013
4 עד ליום 14.9.2014, לרבות הסכמת התובע מיום 12.5.2014 להחלפת הריצוף בקומה השנייה,
5 וטוענת כי עולה כי התובעים סיכלו את זכותה לבצע תיקונים. מומחה מטעם הנתבעת שבדק
6 את הדירה ביום 20.5.2015, מצא ליקויים בעלות של 4,910 ₪ והנתבעת עתרה לאפשר לה
7 לבצע את התיקונים, חלף תשלום פיצוי כספי.
8

דיון והכרעה

9
10 הליקויים והיקף זכאות התובעים לפיצוי בגינם
11 3. כמומחה מטעם בית המשפט מונה המהנדס פייבל גולדופט, בעל חברת גוהר מהנדסים בע"מ.
12 המומחה ערך חוות דעת מפורטת מאוד על בסיס בדיקה בת שבע שעות שבוצעה ביום
13 6.10.2015 ובמהלכה צילם 603 תמונות. לאחר הגשת חוות הדעת הגישה הנתבעת בקשה
14 במהלך קדם המשפט למתן הוראות לאפשר לה לבצע תיקונים בהתאם לחוות דעת המומחה
15 מטעם בית המשפט. בהחלטתי מיום 2.9.2016, המהווה חלק בלתי נפרד מפסק הדין, נדחתה
16 הבקשה תוך שנקבע:
17 "מההלכות הנ"ל עולה כי קבלן אינו זכאי כנתבע לסעד של ביצוע תיקונים בעין חלף
18 פיצוי כספי בגין ליקויים שנמצאו ולכל היותר זכאי להפחתה מהתשלום לעלות
19 עבורו. היקף ההפחתה תלויה בנסיבות המקרה."
20

21 לאור האמור בהחלטה הנ"ל, לא הייתה זכאית הנתבעת לטעון בסיכומיה כי התובעים אינם
22 זכאים לכל פיצוי כספי. משמיעת הראיות יש לבחון האם ראוי להפחית את שיעור הפיצוי
23 מהסכום שקבע המומחה מטעם בית המשפט, אשר אמד את עלות התיקונים לפי עלות לקבלן
24 מזדמן.
25

26 4. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית קצרים, ללא נספחים מעבר לאלו שצורפו לכתב
27 התביעה, כך שהתשתית העובדתית דלה ושני הצדדים מאמצים למעשה את קביעות המומחה
28 מטעם בית המשפט, בכפוף לטענות שעלו מחקירתו הנגדית, שיפורטו להלן.
29

30 בתצהיר התובעת תוארו, ללא תאריכים, שני אירועים המצביעים לטענת התובעים על היחס
31 המזלזל של הנתבעת בעת ביצוע התיקונים. תוארה התנהגותו מפחידה של נציג הנתבעת,
32 אלירן וקנין, סביב טענות התובעת לאי ריצוף חדש מתחת לארונות המטבח. בנוסף תואר
33 אירוע שגרם לה אי נוחות עקב מפגש עם פועל הנתבעת, עת רוצפה הקומה התחתונה.
34



בית משפט השלום באשקלון

אח' נ' ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 בתצהיר התובע נטען כי לאחר שהועברה לנתבעת חוות הדעת מטעם התובעים, אפשרו הם
2 מספר פעמים לבצע תיקונים. לטענתו נקבעו מועדים, אליהם לא הגיעה הנתבעת, למרות
3 שהתובעים המתינו בדירה. לטענת התובע ניצל את מכסת ימי היעדרותו מעבודתו כשטר
4 והרגיש כי הנתבעת מזלזלת בו. נטען כי גם עת הוחלף הריצוף בקומה התחתונה לא הוצע
5 לתובעים דיור חלוף והצורך בהחלפת הריצוף בקומה השנייה יחייבם לפנות את הדירה. עוד
6 תוארה אי הנוחות בזמן החלפת הריצוף והתנהגות הנתבעת.
7
8 בתצהירו של אלירן וקנין מטעם הנתבעת נטען כי התובעים טענו במסירה לליקויים מינוריים
9 שתוקנו. נטען שהנתבעת טיפלה באופן אדיב בכל פניות התובעים והתובע חזר בו מהסכמתו
10 כי תחליף את הריצוף בקומה השנייה. צורף מכתב הנתבעת לתובע ביחס להחלפת הריצוף
11 בקומה השנייה, תוך החלפת גוון הריצוף, ואישורו מיום 12.5.2014. עוד צורפה הזמנת ריצוף
12 מיום 8.5.14 אשר לטענת הנתבעת יועדה לריצוף הקומה השנייה. על בסיס מסמכים אלו נטען
13 כי יש לאפשר לנתבעת לבצע את החלפת הריצוף כפי שהתכוונה לעשות.
14
15 5. מחקירת התובעת עולה כי האירוע עם אלירן, עליו הצהירה, התרחש לאחר השלמת ריצוף
16 הקומה התחתונה. מהראיות עולה כי תיקון זה בוצע לפני אוקטובר 2013, שעה שהדירה
17 נמסרה לתובעים בינואר אותה שנה. עולה כי לאור אירוע זה ואי הגעה לביצוע תיקונים,
18 כאמור בתצהיר התובע, למעשה לא ביצעה הנתבעת תיקוני שנת בדק מלאים ולא פעלה
19 להחליף את הריצוף בקומה השנייה. גרסת התובעת באשר להתנהגות אלירן לא נסתרה ולא
20 נסתרה הטענה כי החלפת הריצוף בקומה הראשונה גרמה לתובעים אי נוחות ממשית.
21
22 בחקירת התובע פירט את ניסיונותיו כי הנתבעת תגיע לבצע תיקונים, לטענתו בעשרות
23 טלפונים שזכו ליחס מזלזל מצד אלירן. התובע אישר כי חתם על הסכמה לריצוף הקומה
24 השנייה בגון שונה, אולם הסביר כי נכוונתו לעשות כן התרסקה על קרקע המציאות נוכח
25 העובדה כי הנתבעת תיאמה מועדים לבצע את התיקונים ולא הגיעה:
26 "מאשר שחתמתי. אתה יכול להבין עד כמה רציתי שיבוא ויתקן. הוא לא
27 התייחס אלי. הגיעו מים עד נפש. אני הלכתי לבחור ריצוף. בחרתי לא באותו
28 גוון הסכמתי להתפשר. חתמתי והוא לא בא. קבע איתי אני בזבזתי את מכסת
29 ימי החופשה שלי, הייתי צריך להגיע לאיזה יחידה דחיתי, קבעתי איתו והוא
30 לא בא. אמר שיגיעו סבלים ואף אחד לא הגיע. אני פניתי את הבית למרפסות
31 את הקומה התחתונה והעליונה. אני מדבר על הקומה העליונה. אף אחד לא
32 הגיע", (עמ' 21, ש' 4-1).
33
34

ובהמשך:



בית משפט השלום באשקלון

אח' נ' ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 "קבעתי איתו והוא לא בא. פגשתי אותו מתחת לבית שלי, פתח יומן הראה לי
2 תאריך מסוים לא בא. התקשרתי אליו, הייתי בקורס. קבענו שוב תאריך והוא
3 לא בא. הרגשתי מושפל. הוא יודע את האמת", (עמ' 21, ש' 29-31).
- 4
- 5 עוד הבהיר כי עת ריצפו את הקומה הראשונה, העבודות שהובטח כי יסתיימו תוך שבוע גם
6 לקומה השנייה, לא הסתיימו ומאחר ולא הוצע דיוור חלוף, ומאחר והיו עם ילדה קטנה, נאלצו
7 לקטוע את העבודות. (העד מטעם הנתבעת אישר כי עבודות ריצוף הקומה התחתונה נמשכו
8 כחמישה ימי עבודה). התרשמתי מכנות מצוקתו של התובע, ולמרות שלא תיעד בזמן אמת
9 את פניותיו הטלפוניות ולא שלח מכתבים, יש לאמץ גרסתו.
- 10
- 11 6. מנגד, הנתבעת בתצהיריה לא צירפה תיעוד אודות מועדים בהם ביצעה תיקונים בדירה או
12 מועדים שרמה כי תבצע תיקונים אולם התובעים מנעו בעדה מלעשות כן. בניגוד לרוכשי דירה
13 שלא מצופה מהם שיערכו תרשומות מסודרות, על חברה קבלנית לערוך תרשומת של מועדי
14 התיקונים שביצעה, ואילו עבודות בוצעו בכל ביקור. אמנם מהנסיבות ברור כי בסופו של יום
15 לא ביצעה הנתבעת תיקוני שנת בדק, אולם בחינת המועדים במכתבי הנתבעת מלמדת כי לא
16 רק בגין התנגדות התובעים לא בוצעו התיקונים.
- 17
- 18 תום שנת הבדק לאי התאמה שאינה מהותית ולא מפורטת בגינה תקופת בדק ארוכה יותר,
19 הינה בחלוף שנה מהמסירה, קרי ינואר 2014. במאי 2014, לאחר שחלפה שנת בדק, הסכים
20 התובע כי יבוצעו עבודות להחלפת הריצוף. עדות התובע כי תיאם כשלוש פעמים מועד אליו
21 לא הגיעו עובדי הנתבעת לא נסתרה. בנסיבות אלו לא ניתן לקבוע כי רק מחמת סירוב
22 התובעים לא בוצעו תיקונים על ידי הנתבעת. למרות מכתב הנתבעת מיום 26.12.2013
23 ותרשומת מיום 29.12.2013, לא עולה כי הנתבעת בחנה לעומק את חוות הדעת מטעם
24 התובעים ולא פירטה את הליקויים שמוכנה לתקן. כך גם אין כל פעולה מטעמה לתיאום
25 תיקונים בעקבות מכתבה מיום 14.9.2014.
- 26
- 27 ממכלול נסיבות העניין מצאתי כי האשם באי ביצוע תיקוני שנת בדק והחלפת הריצוף בקומה
28 השנייה, הינו לפתחם של שני הצדדים. אמנם הנתבעת לא עמדה בהתחייבותה להגיע במועדים
29 שתואמו, מנגד היה על התובעים, למרות מחדלים אלו, לכל הפחות לתת הזדמנות אחרונה
30 לבצע את התיקונים, אחריה לא יסכימו עוד להמתין לתיאום מועד. התובעים לא עשו כן ואף
31 לא תיעדו את מחדלי הנתבעת, ולכן גם הם נושאים באחריות לכך שלא אפשרו ביצוע תיקונים
32 על ידי הנתבעת.



בית משפט השלום באשקלון

אח' נ' ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ

תיק חיצוני:

7. כאמור, המחלוקת העיקרית הינה האם לפסוק לתובעים פיצוי בעלות תיקון לקבלן מזדמן, או שמא אינם זכאים כלל לפיצוי כספי, או לפיצוי מופחת, מאחר והתביעה הוגשה בחוסר תום לב ללא מתן זכות לתקן, כטענת הנתבעת.
- מבחינת הראיות לא התרשמתי כי לא מדובר במי שרצו להתעשר על חשבון הנתבעת, מאחר ולא נסתרה טענת התובעים כי פנו בעל פה לנתבעת לתקן ליקויים ורק בגין התנהגות הנתבעת ואי עמידתה בזמנים שקבעה, והתנהגות נציגה כלפי התובעת, נוצר בין הצדדים חוסר אמון שלא אפשר ביצוע התיקונים. בנסיבות אלו, גם אם בסופו של יום לא אימץ המומחה מטעם בית המשפט את ממצאי מומחה התובעים, לא מדובר בתביעה אשר הוגשה בחוסר תום לב.
- נקודת המוצא של הנתבעת לפיה כל דייר הדורש פיצוי כספי הינו חסר תום לב, מתעלמת מחובתה למסור מוצר תקין, ללא ליקויים. מאחר והנתבעת ביצעה לשיטתה תיקונים בדירה, שגם אחריהם נותרו ליקויים מהותיים, אין בסיס לעמדת הנתבעת כי פטורה מכל חבות כספית.
- ככלל, אחראית הנתבעת כמוכר לפי **חוק המכר (דירות)** לתיקון כל פגם ואי התאמה הנופלת בממכר. הזכות לתיקון אינה זכות מוחלטת, אלא בית המשפט נדרש לפי נסיבות המקרה לבחון האם לאפשר למוכר לתקן בעצמו את הליקויים שנתגלו בדירה, או שמא יש לחייבו בפיצויים, (ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ, 28.2.05, שם הופחתו הפיצויים בשליש לתובעים שהגישו תביעה במהלך שנת הבדק).
8. במקרה הנדון הנתבעת ביצעה מספר תיקונים במהלך שנת הבדק ואחריה. כאשר ניתנה אפשרות לתקן והקבלן מתקן באופן חלקי או פגום ואין עוד יחסי אמון בין הצדדים, אין לכונן ביצוע תיקונים. אמנם הנתבעת לא הוכיחה מהו שיעור ההפחתה מקביעות המומחה מטעם בית המשפט כדי להגיע לעלות לקבלן ראשי, ואף נמנעה מלברר עניין זה בשאלות הבהרה, אולם מחדל זה לא מונע מבית המשפט להפחית משיעור הפיצוי לפי שיקול דעתו. ניתן לראות בכך אף אשם תורם של התובעים.
- לפיכך, מצאתי כי הנתבעת חייבת לפצות את התובעים לפי עלות תיקון הליקויים שקבע המומחה מטעם בית המשפט, בהפחתה של 25%. ההפחתה היא מכלל עלות התיקונים, כפי שתקבע להלן מבחינת חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט. שיעור זה מביא בחשבון הן את הנסיבות במיוחדות סביב החלפת הריצוף בקומה השנייה וחתימת התובע על הסכמה להחלפתו, והן את יתר נסיבות העניין.



בית משפט השלום באשקלון

ואח' נ' ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ

תיק חיצוני:

- קביעות המומחה מטעם בית המשפט
- 1
- 2 9. הלכה היא כי בית המשפט יטה לאמץ ממצאיו של מומחה שמונה מטעמו. במקרה הנדון חוות
- 3 הדעת מקיפה ומפורטת מאוד באופן שיש להציג טעמים כבדי משקל כדי לסטות מקביעות
- 4 המומחה. טעמים כאלו לא הוצגו מצד הנתבעת. המומחה נחקר על חוות דעתו, ובניגוד לנטען
- 5 על ידי הנתבעת, ידע היטב לפרט את השיקולים שעמדו בבסיס קביעותיו. ממצאי המומחה
- 6 לא נסתרו והסביר הוא את האומדנים שערך ועל מה מבוססים. גם אם לא צירף תחשיבים
- 7 להערכתו, היה מוכן לצרף פירוט מעין זה ובחקירתו הנגדית הבהיר את מסקנותיו. כך לעניין
- 8 אומדן עלות תיקון הסדקים שמצא וכן ביחס ליתר הנושאים עליהם נשאל. על כן לא מצאתי
- 9 כי הוכח שנפלו שגיאות בולטות בחוות הדעת. יובהר כי המומחה מטעם בית המשפט לא אימץ
- 10 את האמור בחוות דעת התובעים ובסעיפים רבים מצא שאין ליקוי, כך שאין מקום לקבל רק
- 11 חלק מחוות דעתו.
- 12
- 13 בעדות המומחה הבהיר כי העריך את עלות תיקון הליקויים לקבלן מזדמן במחירים העולים
- 14 בכ- 35 אחוזים מעל מחירון "דקל" לשיפוצים. עדות המומחה כי מחירים אלו משקפים
- 15 נאמנה מחירי שוק של תיקון הליקויים על ידי קבלנים פרטיים, לא נסתרה. לא הובאו נתונים
- 16 לסתור קביעה זו ולא מצאתי עילה להתערב בה.
- 17
- 18 בסיכום חוות הדעת מפרט המומחה ליקויים שעלות תיקונם, לפני פיקוח הנדסי ומע"מ,
- 19 מסתכמות בסך של 67,380 ש"ח. הרכיבים העיקריים הם בעיות רטיבות 7,300 ש"ח, טיח וקרמיקה
- 20 6,150 ש"ח, מעקות אבן 7,000 ש"ח וריצוף (עיקר העלות בגין הצורך בהחלפת הריצוף בקומה
- 21 השנייה והשיפוע במרפסת) 32,100 ש"ח. מדובר בליקויים מהותיים המעידים על רמת גימור
- 22 נמוכה.
- 23
- 24 10. להלן ייבחנו מספר עניינים בהם העלתה הנתבעת טענות כי יש לסטות ממצאי המומחה (לפי
- 25 סעיפים בחוות הדעת):
- 26 2.8 סדקים – לא מצאתי כי נסתרה הערכת המומחה לעלות תיקון הליקויים בסעיף זה.
- 27 המומחה נתן תשובות מפורטות והבהיר את הערכתו ואין בסיס להתערב בממצאיו.
- 28 2.12 בליטה מהקיר במרפסת צפונית – בעדות המומחה עלה כי בגין אותה מרפסת קבע כי
- 29 יש לבצע מחדש ריצוף עקב שיפועים לקויים ואישר להפחית 500 ש"ח מהערכתו לתיקון ליקוי
- 30 זה.
- 31 2.31 ברז אמבטיה דהוי – המומחה אישר החלפת הברז בעלות של 500 ש"ח בהנחה כי חלקים
- 32 ממנו דהויים עקב עבודות הנתבעת בשלב הבנייה. מאחר והמומחה בדק את הדירה
- 33 באוקטובר 2015, כמעט שנתיים לאחר המסירה, לא ניתן להסתפק בהנחה מעין זו. הטענה כי
- 34 חומרי ניקוי גרמו לנזק לברז מסתברת יותר או לפחות במידה שווה, לטענה כי עבודת הנתבעת



בית משפט השלום באשקלון

אח' נ' ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 גרמה לנוק. על כן לא הוכח כי הנוק לברז הינו מעבודת הנתבעת ויש להפחית 500 ₪ מהערכת
2 המומחה.
- 3 2.34 גימור פס קישוט בחדרי רחצה – מדובר בפס דקורטיבי המורכב מריבועי מתכת
4 קטנים. המומחה קבע כי ישנם סימני חלודה ולאור המצב הכללי יש להתקין פס קישוט חדש.
5 לא מצאתי מקום להתערב במסקנתו כי מצב פס הקישוט, גם בחלוף שנתיים מהמסירה, אינו
6 עומד באיכות הנדרשת. לכן אין מקום להפחית הפיצוי ברכיב זה.
- 7 2.54 החלפת אריחים בקומה השנייה – המומחה מצא ריצוף עם פינות שבורות וכתמים
8 על גבי האריחים המצדיקים החלפת ריצוף בכל הקומה העליונה, שאת שטחה העריך בכ- 50
9 מ"ר. את העלות ברכיב זה אמד בסך של 25,000 ₪. בחקירתו הנגדית אישר המומחה כי השטח
10 שאישר כולל גם החלפת ריצוף בחדרים הרטובים בקומה השנייה, למרות שמצא רק כ- 4-5
11 אריחים פגומים. ככלל, כאשר יש מספר קטן של אריחים פגומים אין זה סביר לאשר החלפת
12 ריצוף נרחבת. התובעים אישרו בפרוטוקול המסירה כי קיבלו 2 מ"ר ריצוף עודף לחדרי
13 הרחצה, וגם אם החלפת הריצוף הפגום ממלאי זה תקטין את האריחים שיישארו בידם ליום
14 סגיר, לא מצאתי הצדקה לאשר פיצוי בגין החלפת הריצוף בחדרים הרטובים. בעדותו העריך
15 המומחה כי חדרים אלה בגודל של 6 מ"ר מתוך 50 מ"ר של הקומה, ולכן יש לאשר רק חלק
16 יחסי מהפיצוי. החלק היחסי מגיע לסך של 22,000 ₪ אליו יש להוסיף 1,000 ₪ עבור החלפת
17 האריחים הפגומים (לפי הערכת בית המשפט). עולה כי ברכיב זה יש להפחית רק 2,000 ₪
18 מהערכת המומחה. יובהר כי הנתבעת לא הוכיחה כי עלות העבודה עבורה הייתה רק 5,000
19 ₪ כטענתה. כאמור לעיל, הנתבעת בחרה לא להציע לדיירים דיור חלוף ולא השלימה את
20 העבודות להחלפת הריצוף בקומה התחתונה במועדים שהצהירה, ולכן אינה זכאית לפצות
21 התובעים בעלות הנטענת שנחסכה ממנה.
- 22 2.71 אבן טבעית אדני אבן מחוררים וסדוקים – ברכיב זה פירט המומחה כי אדן השיש
23 של מעקה המרפסות בוצע בצורה לא מקצועית "בלשון המעטה". מסקנת המומחה הינה כי
24 אין מנוס אלא מלפרק את כל המעקות ולהחליף את אדן השיש בכל המעקות. חקירתו הנגדית
25 של המומחה רק חיזקה מסקנה זו והבהיר הוא כי אופיים של הליקויים שאיתר נובע הן
26 מעבודת הרכבה רשלנית והן מפגמים בחומר שהותקן, נוכח ריבוי החורים הגדולים. לא
27 מצאתי בסיס להתערב בממצאי המומחה.
28
- 29 מכל האמור לעיל עולה כי חוות דעתו של המומחה כמעט ולא נסתרה ולמעט הפחתות קטנות,
30 בסכום כולל של 3,000 ₪ אין להתערב בממצאיו. כאמור לעיל, מצאתי כי יש להפחית 25%
31 מסכום חוות הדעת לאור אי מתן זכות לביצוע התיקונים. בנסיבות העניין, ראשית יש לחשב
32 את העלות בצירוף פיקוח הנדסי ומע"מ, ואז להפחית.



בית משפט השלום באשקלון

אח' נ' ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ

תיק חיצוני:

1 עולה כי יש לאשר פיצוי בסך של 64,380 ₪, בצירוף פיקוח הנדסי 10%, ובצירוף מע"מ ומסכום
2 זה להפחית 25%. סך הפיצוי המגיע לתובעים בגין ליקויי הבניה עומד על סך של 62,143 ₪
3 (נכון למועד עריכת חוות הדעת).
4

דיור חלוף

5
6 11. התובעים זכאים לפיצוי שיאפשר להם החלפת הריצוף בקומה העליונה. מאחר והחלפת
7 הקומה התחתונה ארכה כחמישה ימים, יש להניח כי לכל היותר מניין ימים זה יספיק
8 להחלפת הריצוף בקומה העליונה. המומחה אישר כי החלפת הריצוף תחייב השבתת הקומה
9 העליונה, בה חדרי השינה. בנסיבות אלה יש להעניק פיצוי בגין דיור חלוף. התובעים דרשו
10 15,000 ₪ בגין 21 ימים (משקף כ- 700 ₪ ליום). למרות שאין הערכה כספית של עלות זו,
11 מצאתי לנכון לאפשר פיצוי למשך 5 ימים המשקף עלות סבירה ללילה במלון באזור הדרום.
12 מצאתי כי עלות של 700 ₪ היא סבירה ולכן יש לאשר פיצוי בראש נזק זה בסך של 3,500 ₪
13 נכון למועד פסק הדין.
14

פיצויים בגין עגמת נפש

15
16 12. הפיצוי בגין נזק לא ממוני, עגמת נפש, נאמד לפי טיב הנכס בו נפלו הליקויים, טיב הליקויים,
17 מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה, התנהגות הצדדים לפני ובמהלך
18 ההליך המשפטי, עלות התיקונים לרבות הצורך בפינוי מהדירה לצורך ביצועם. אמנם אין יחס
19 ישר בין עלות התיקונים לשיעור הפיצוי בגין עגמת הנפש, אולם על הפיצוי להיות סביר (השווה
20 ע"א 5602/03 הנ"ל, פסקה 16, כמו כן ראה ת"א (מח' ת"א) 14280-02-13 כהן ואח' נ' גאון
21 נדל"ן בע"מ, 6.7.17 והאסמכתאות שם, שם אושר פיצוי בסך 10,000 ₪ לכל דירה בגין תלואות
22 שעברו הדיירים, למרות סכום תיקונים נמוך יחסית שאושרו).
23

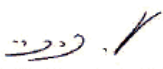
24 במקרה הנדון בחינת היקף הליקויים, העבודות שבוצעו במספר הזדמנויות בבית התובעים
25 והליקויים שנוותרו לאחר התיקונים מצדיקים מתן פיצוי בגין עגמת נפש. התובעים סבלו אי
26 נוחות משמעותית במהלך העבודות להחלפת הריצוף בקומה התחתונה, יאלצו לסבול אי
27 נוחות בגין תיקון הקומה השנייה, וזאת מעבר לעבודות הנוספות של תיקון טיח, סדקים,
28 בעיות רטיבות וריצוף במרפסות. בשקלול האמור לעיל אל מול טיב הליקויים, ולאור
29 התנהלות הנתבעת שלמעשה התנערה מחבותה עת הציעה לתקן ליקויים זניחים, יש לפסוק
30 פיצוי בסכום משמעותי. על כן מצאתי כי התובעים זכאים לפיצוי בסך של 10,000 ₪ נכון
31 למועד פסק הדין, בגין עגמת נפש, המשקף גם פיצוי על הטרחה ואבדן הזמן שנגרמו ויגרמו
32 עקב הצורך בתיקונים.
33
34



בית משפט השלום באשקלון

אח' נ' ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 שיפוי עבור הוצאות התובעים
- 2 13. התביעה הוגשה על סך של כ- 213,000 ₪ ובסופו של יום אושר פיצוי בשיעור של כ- 75,000 ₪.
- 3 אמנם לבית המשפט סמכות לפסוק בנסיבות אלו שיפוי חלקי על הוצאות התובעים, אולם לא
- 4 מצאתי כי נסיבות המקרה הנדון מצדיקות להפחית מהתובעים שיפוי מלא בגין הוצאותיהם.
- 5 לא מדובר בתביעה מנופחת בהתחשב בעובדה כי חלק ניכר מהליקויים שנתבעו אושר קיומם
- 6 על ידי המומחה מטעם בית המשפט. נסיבות מעין אלו לא אינן מצדיקות שיפוי חלקי בגין
- 7 הוצאות ההליך.
- 8
- 9 מסקנה זו יפה גם ביחס להוצאות המומחים, מצאתי כי חוות הדעת הייתה נחוצה לצורך
- 10 ניהול ההליך, גם אם התקבלו רק חלק מהממצאים. על כן זכאים התובעים לשיפוי בסך 1,770
- 11 ₪ בגין הוצאות המומחה מטעמם (הסכום סביר וצורפה קבלה לסיכומים) וכן בהוצאות
- 12 המומחה מטעם בית המשפט.
- 13
- 14 סוף דבר
- 15 14. אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים בגין ליקויי בניה סך של ל 62,143 ₪ בצירוף הפרשי
- 16 הצמדה וריבית מיום 13.5.2016.
- 17 בגין דיור חלוף תשלם הנתבעת לתובעים סך של 3,500 ₪ נכון למועד פסק הדין.
- 18 בגין נזק לא ממוני תשלם הנתבעת לתובעים סך של 10,000 ₪ נכון למועד פסק הדין.
- 19
- 20 הנתבעת תישא בהוצאות התובעים (לרבות חוות דעת המומחה מטעמם בסך 1,770 ₪, עלות
- 21 המומחה מטעם בית המשפט בסך 3,000 ₪ ואגרות משפט בסך של 2,674 ₪ מחצית ראשונה
- 22 ו- 2,693 ₪ מחצית שנייה). הוצאות אלו נושאות הפרשי הצמדה וריבית ממועד כל הוצאה.
- 23
- 24 בנוסף תישא הנתבעת בשכר טרחת עו"ד בסך של 10,000 ₪.
- 25
- 26
- 27 ניתן היום, י"ד אב תשע"ז, 06 אוגוסט 2017, בהעדר הצדדים.
- 28
- 29 
עידו כפכפי, שופט
- 30
- 31
- 32