



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אורן - הסלע בנייה והשקעות בע"מ

לפני כבוד השופטת בכירה אושרי פרוסט-פרנקל

התובעת:

נגד

הנתבעת: אורן - הסלע בנייה והשקעות בע"מ

פסק דין

1. לפני תביעה כספית, חוזית על סך 248,120 ש"ח אותה הגישה התובעת, ה[]
(להלן: "התובעת") נגד חברת "אורן הסלע בנייה והשקעות בע"מ" ח.פ. 0-51-148338 (להלן:
"הנתבעת") בטענה לילוקוי בנייה בדירה [] נחולו (להלן:
"הנכס" או "הדירה"). בסיכון התובעת, הסכום הועמד על סך 165,038 ש"ח.

2. התובעת הנה באלת הזכיות בדירה. הנתבעת הנה חברה בע"מ אשר הייתה בכל הזמן
הROLONTIIM ללביעה זו יוזם הבנייה שבנה את הדירה נשוא התובעת. ביום 27.3.2008 נחתם
"הסכם רכישה" בין התובעת לנבעת לרכישת הנכס (להלן: "הסכם"). (צורף כנספה א'
לכתב התביעה).

3. יעיר כי תיק זה נוהל בראשיתו על ידי מותב אחר וhowever ליוםינו. בקדם המשפט ביום
12.9.18 הגיעו הצדדים להסכמה דינית לפיה הם מוטרים על שלב הגשת התצהירים
והוחכות, ומבקשים לטעון טענותיהם במסגרת סיכון בכתב.

4. מהנדס יקי נחמן מונה כמומחה מומעם ביהמ"ש להעיך הליקויים הנטען נושא
התובעת. מר נחמן הגיע חוות דעתו לתיק בית המשפט ביום 2018.1.4. התובעת הגישה חוות
דעת מטעה ביום 18.1.17 מאת המומחה מר אליעזר גוכמן על סך 178,120 ש"ח (נספח ג' בכתב
התביעה), והנתבעת הגישה חוות דעת מטעה ביום 23.4.17 מאות מרABI גולדשטיין, אשר
העיך הליקויים בדירה בסך כולל של 4,970 ש"ח. (נספח ז' בכתב ההגנה).

תמצית טענות התובעת

5. לטענת התובעת, לאורך כל השנים התלוננה בנוגע לליקויי הבנייה בדירה, פנתה בכתב
ובע"פ לנבעת, שלחה מספר פעמים לעובדים לביצוע עבודות, אך מדובר בעבודות חלקיות
שלא פתרו את הליקויים, אלא רק פתרו אסתטי חיצוני ומני. לטענתה, התובעת העירה
 לנבעת חוות דעת הנדסית ובה פירוט הליקויים אשר היו ידועים באותה העת בדירה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ג' נ' אוון - הסלע בניה והשכעות בע"מ

לטענה, חורף הפניות הרבות לאורך השנים וחורף ניסיונות התקיון, מצב הדירה לא השתפר
ואף חלה החמרה במצב הליקויים.

6. לאחר שהליקויים לא תוקנו, הזמנת התביעה את חברת "הדים" ביקורת מבנים בע"מ
לביקור חוזר לבחון את מצבה העדכני של הדירה והאם הנتابעת תיקנה הליקויים בדירה.
(חו"ד המומחה, מהנדס מר אליעזר גוכבן נשפח ג' לכתב התביעה). בחו"ד, אומד מומחה
ה התביעה הליקויים בדירה ב- 120,178 ש"ח כולל מע"מ, נכון לינואר 2017. על פי הנטען, מחר
התקיונים לוקחים בחשבון ביצוע'amצעות קבלן, ראשי ויש לצפות לעליות גבוהה יותר ככל
שהתקיונים יבוצעו על ידי הנתבעת.

7. התביעה טעונה, כי הנتابעת הפרה את החוזה בין הצדדים, כאשר בנתה את הדירה בニアוד
להתחייבותה וגרמה לתובעת נזקים רבים. לטענה, הנتابעת בנתה את הדירה בニアוד
לדרישות התקנים הרלוונטיים ו/או בニアוד למפרט המכבר (דירות) תש"ג-1973.
ליקויים מהווים אי התאמה כמשמעות המונח בחוק המכבר (דירות) תש"ג-1973.
ה התביעה טעונה כי הנتابעת בנתה את הדירה באופן רשלני ו/או בלתי מימון ולא נקתה בעל
האמצעים הדרושים לביצוע נאות ותקין של בניית הדירה.

8. התביעה טעונה לעגמת נפש ורבה בשל התנוגות הנتابעת בכל הקשור לבניית הדירה ובזולול
אשר הפגינה לאורך הזמן כלפיה והעדיר היכולת להנחות ולהפיק ניצול מרבי של הדירה.
התובעת אומדת נזקה בראש נזק בסך של 60,000 ש"ח.
עד טעונה התביעה כי במסגרת התקיונים הפסידה ימי עבודה ואף עתידה להפסיק בעת
ביצוע התקיונים בפועל. התביעה טעונה כי לאחר שזמן ביצוע התקיונים יהפוך ביתה ל
"אתר עבודה" תאלץ לפנות את דירתה ולהתגורר זמנית במקום חלופי אחר לתקופה של
שושה שבועות לפחות. נזק זה באשר למציאות דיר חלופי לתקופה האמורה מוערך על ידי
התובעת בסך של 10,000 ש"ח.

9. בסיכומים, סעיף הליקויים ההנדסיים הופחת מискן 178,120 ש"ח לסק"ל 95,038 ש"ח, אשר
יתר ראש הנק נותרו על כנס, בהתאם לכתב התביעה. התביעה עותרת במסגרת תביעתה
לרישי הנק הבאים: א. ליקויים הנדסיים בסך של 95,038 ש"ח. ב. נזק בלתי ממוני בסך של
60,000 ש"ח. ג. דיר חלופי בסך של 10,000 ש"ח, ובסה"כ סך של 165,038 ש"ח.

תמצית טענות הנتابעת

10. לטענת הנתבעת, סעיף 5.10 להסכם המכבר מבahir שככל סכום שנובע מעונייני ליקויי בניה
יימסר להכרעת "מהנדס בורר מוסכם", ולחילופין בורר אשר ימונה על ידי ראש לשכת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

השmaiים והאינג'יריים בישראל ואין ל佗עת זכות להגיש תביעה בענייני ליקויי בניה, אלא אם מדובר בתביעה שמשמעותה הכרעתו של בורר.

11. הנتابעת טוענת, שהחודה על קיומם של הליקויים ניתנה על ידי התובעת בגין החסכון ובחלוּף המועדים הנקבעים בו.

לטענת הנتابעת, הדירה הייתה מוכנה למסירה ביום 18.11.09, אך נסירה בפועל באופן رسمي רק ביום 4.2.10, כאשר התובעת עכבה את מועד המסירה שלא כדין.

12. לטענת הנتابעת, התובעת הגישה תביעה זו בחלוף שבע שנים ממועד המשירה ולאחר כל תקופה האחוריות והבדוק הרלוגניות מכוון של החוק והדין החל. משכך, חלה התיישנות על התביעה דן. הנتابעת טוענת, לחלוּפין כי תביעה זו הוגשה בשינוי ניכר שдинו סילוקה של התביעה על הסען.

13. לטענת הנتابעת, חוות"ד מטעה מפריכה את טענות התובעת באשר לליקויים הנטען.

14. הנتابעת טוענת כי גם אם נמצא בית המשפט כי התובעת זכאית לבצע תיקונים, הרי שיש לאפשר לנتابעת לבצע בהתאם לשwon החוק ולחוזה המכבר.

דיון והברעה

15. אומר כבר עתה, כי לאחר שיעיגנתי בכתב הטענות, בסיכומים ובחוות הדעת, מצאתי לקבל בחלוקת את תביעת התובעת נגד הנتابעת, והחלטתי שיפורט להלן.

דיון בטענת ההתיישנות

16. סילוק התביעה על הסען מתחמת התיישנות מצרייך זהירות מרובה תוך מתן משקל לזכות החקתית של האישה לערכאות (ע"א 2728/06 פלונית נ' מרוץ רפואית סורוקה [פורסם ב公报], 24.3.2008) (להלן: עניין פלונית). מנגד, על בית המשפט לשקל את ה��כלית ואת הטעמים שבבסיסם מוסדר ההתיישנות (ע"א 9413/03 אלנוקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים [פ"ז נז (5) פסקה 11 (2003) (להלן: פרשת תלמוד תורה)).

17. בפסקה ניתן להבחן בנטיה לפרש בנסיבות את תחולתה של טענת ההתיישנות, לפחות ברוטוריקה של הדברים, כיוון שההתישנות פוגעת בזכות החקתית של האישה לערכאות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ו/ א/oron - הסלע בניה והשכעות בע"מ

ומונעת מהניזוק למשמש את זכותו המהותית. סעיף 6 לחוק ההתישנות קובע כי תקופת הההתישנות של תביעה מתחילה ביום בו נולדה העילה. מרוץ הההתישנות מתחילה כאשר התגבס בידי התובע "כוח תביעה" שפирשו התקיימות התנאים המאפשרים לתובע להגיש תביעה ולזכות בסעד המבוקש (ראו ע"א 3319/94 פpr נ' הוועדה המקומית, פ"ד נא(2) 595-594, 581 (1997)).

18. לטענת הנتابעת התביעה דן התישנה, שכן הדירה הייתה מוכנה למסירה ביום 18.11.09 וביום הגשת התביעה 24.1.2017 כבר חלפו שבע השנים המוניות בדין. איי מתקבל טענה זו של הנتابעת. אין מחלוקת בין הצדדים כי התובעת קבלה חזקה בדירה רק ביום 4.2.2010 (ס' 16 בסיכומי התובעת, סעיף 19 בכתב ההגנה). התביעה הוגשה ביום 24.1.17 וטרם חלפו שבע שנים מיום מסירת הדירה לתובעת עד ליום הגשת התביעה. מעבר לכך, במסמך מיום 18.11.09 המוכתר "פרוטוקול ראשוני לקרה מסירה לפי טופס 4" (נספח ג' בכתב ההגנה) מצוינים בצורה מפורשת ליקויים החורשים תיקון בדירה. כך למשל, מצוין: "חדר הורים-רטיבות בתקורה, תיקוני צבע, תיקוני רובה", ועוד. דברים אלו, אינם מתיישבים עם טענת הנتابעת כי הדירה הייתה מוכנה למסירה כבר ביום זה (18.11.09), כאשר טענת הנتابעת לעיכוב בלתי מוצדק של התובעת בקבלת הדירה לחזקה לא הוכחה ונטעה בעלמא.

19. בנוסף, טענת הההתישנות אינה מתיישבת עם מסמך שנשלח לתובעת מאות הנتابעת ביום 25.1.11 שם מצינית הנتابעת כי בבדיקה שנעשתה בדירה לא נמצא סימני רטיבות, אך הנتابעת מבקשת מהתובעת להיות ערלה לסימני רטיבות באם יתגלו בדירה ולערך את הנتابעת בהתאם. (נספח י' בכתב ההגנה). מכאן, שהнатבעת אפשרה לתובעת שhort נספה לאטר מגעי רטיבות בדירה, ועsekין ב 11 חודשים לאחר קבלת החזקה בדירה.

לא זו אף זו, במסמך מיום 1.2.11 המוכתר: "פרוטוקול תיקוניים- בדק בית" נרשם בעמודה השניה בטבלה: "רטיבות בממ"ד", כאשר מצד שמאל מציין "בנכעב". (ראו נספח ה' בכתב ההגנה). יש לציין כי התובעת אינה חותמה על פרוטוקול זה. מכאן,ograms במסמך זה מצינית הנتابעת בצורה מפורשת כי לפחות באשר לסעיף הרטיבות, הדבר דרוש מיעקב טרומים הסטיים.

20. על התישנות בנזיקין חולות שתי מערכות דין: סעיף 89 לפקודת הנזיקין וחוק הההתישנות. סעיף 89(1) לפקודת הנזיקין עניינו בההתישנות עולות שהנזק אינו חלק מיסודות העוללה ושעלית תביעתן נשכחת, שאז יחול מרוץ הההתישנות ממועד הפסקת המעשה או המחדל הרשלני. על עולות בבחן הנזק מהויה רכיבי מרכיבי עילית התביעה חל הסדר הקבוע בסעיף 89(2), כאשר על יתר רכיבי העילה, כולל הקשר הסיבתי,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ג' ארון - הסלע בניה והשכעות בע"מ

חל החדר הקבוע בחוק ההתיישנות (ראו ע"א 34/95 גבעון נ' ד"ר ברמה, פ"ד (4) ; ע"א 1254/99 המاري נ' הבשתה היישוב-חברה לביטוח בע"מ, פ"ד (1997) 462 נד (2) (2000) 535).

21. סעיף 89 (2)לפקודת הנזקין [נוסף חדש] וסעיף 8 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 מאפשרים לתובע להגיש תביעה גם לאחר שבע שנים ועד עשר שנים וזאת במקרה שלא נתגלה הנזק מיום שארע הנזק. (ראו ע"א 2206/08 יחזקאל סיגמן נ' חב' דובק בע"מ 11.7.10)).
כך קבע בב' השופט עמיות בעניין "מנחם ששון" :

"שאלת היחס בין סעיף 8 לחוק ההתיישנות לסעיף 89(2)
לפקודת הנזקין נזונה ולובנה עד תום מספר פסקי דין,
ואסתפק אפוא בשורה התחתונה לגבי 'חלוקת התפקידים'
בנ' שני הטעיפים: הסדר הכללי בסעיף 8 לחוק
ההתיישנות חל על כל רכיביה של עילית התובעה
(ברישנותו: רכיב ההתרשלות ורכיב הקשר הסיבתי) למעט
רכיב הנזק, לאביו חל הסדר המוחך והמפורש שבסעיף
89(2) לפקודה [...] מכאן, שגם אם התיישנה עילית התובעה
ככל שהדבר נוגע ליסוד הנזק, די בכך שאחד מהיסודות
האחרים של העילה התגללה באיחור על ידי התובע על מנת
שיושעה מירוץ ההתיישנות" (שם, פסקה (36) (הדגשה במקור
— י"ע). (ראו ע"א 3114/12 מנחם ששון נ' משרד הרווחה)) (13.4.14)

22. דומה שהמחלקה בין הצדדים בעניין תחילת תקופת ההתיישנות הנה באשר לשולחה חודשים- כאשר לשיטת הנتابעת יש למנות את תקופת ההתיישנות מנובמבר 2009 ואילו לשיטת התובעת מפברואר 2010, דהיינו, יום קבלת החזקה בדירה. כאמור, אין מחלוקת על כך כי הדירה נסקרה לתובעת רק ביום 4.2.2010 (ראו סעיף 5 בסיכון הנטבעת). כך או כן, לא יכולה להיות מחלוקת כי לא חלפו עשר שנים מיום מסירת החזקה בדירה לתובעת, ובבזודאי שלא חלפה תקופת ההתיישנות ממועד הבדיקה האחרון שנעשתה הנتابעת בנכ"ס, וזאת על פי נספח כתבי הטענות וכפי שהוצע בבית המשפט.

23. יש אף להידרש לכך כי בסיכון טענה הנتابעת כי התובענה הוגשה: "ممילא מסך ימים מועט טרם סיום מירוץ ההתיישנות...". כך שגם לשיטת הנتابעת התובענה לא התיישה. (ראו סעיף 38 בסיכון הנטבעת).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ב' ארון - הסלע בניה והשקעות בע"מ

לא זו אף זו, ה兜טת הוכיחה כי במשך השנים שלחה לנتابעת הודעות מייל בדבר הליקויים (ראו נספח ב' בכתב התביעה). דברים אלו מוכיחים קביעתי כי אין עסקין בתובעת שkapאה על שMRIה, ואו שלא הלינה כנגד הליקויים בדייתה בזמן אמת. לאור כל האמור לעיל, מצאתי לדוחות טענת הנتابעת להתיישנות.

24. מצאתי אף לדוחות טענת הנتابעת תנינית בוררות המוניה ביחסם. אולם בסעיף 10.3 בהסכם מצוין כי לאחר ביצוע התקיונים, ובמידה והרכוש אינו שבע רצון מהתיקון, יפנו הצדדים למהנדס שייהי בורר מוסכם. אך הגבעת לא הגישה בקשה מנומקת לעיקוב הליכים בשל תנינית בוררות, ולא עמדה על טענה זו בקדם המשפט בתיק בו הגיעו הצדדים להסתכנות הדיניות בדבר הגשת הסיכוןים תוך ויתור על שלב הראיות ושמיעת העדיות. יש אף להידרש לכך, כי גם בסיכוןיה לא טענה הנتابעת דבר בעניין זה. בנסיבות אלו, דומה כי זנחה טעונה.

25. הלה פסקה היא כי ככל יאמץ בית המשפט את חוות דעתו של מומחה אשר מונה על ידו בחיותו מומחה בלתי תלוי. רק אם קיימים נזקים כבדי משקל יתעורר בהמ"ש בחוזת דעת המומחה אשר מונה ע"י ביהמ"ש. אכן כבר עתה, כי בעניינו לא מותקים נזקים כבדי משקל שיש בהם כדי לסתות מקביעות המקצועית של המומחה. מעבר לכך, הצדדים בחרו משיקוליהם לותר על שלב הגשת הראיות וההוכחות, כך שחוזת הדעת מוגהה בית המשפט ממלאת לא נסתרה. (ע"א 293/88 חבות יצחק נימן להשכלה בע"מ נ' מונטי רבי (31.12.88), ע"א 2934/94 סולל בונה בע"מ נ' איתן (2.6.96) (להלן: "ענין סולל בונה").

26. החקירה בסכוסים שעוניים ליקויי בנייה מחייבת בבדיקה מקצועית, חיונית ואובייקטיבית של מומחה הממונה ע"י בית המשפט, אשר הינו מומחה ניטרלי שאין לו עניין בתוצאות הסכסוך בין בעלי הדין. חוות דעת מומחה בית המשפט הננית ממعتمد מיוחד, שכן ברוב הפעם היא קובעת את מסכת העובדות הרלוונטיות, כמו גם את המסקנות המקצועית העולות ממנה. (ע"א 558/96 חבות שיבון עובדים בע"מ נ' רזנטל).

בחтиיחס לאימוץ חוות דעת מומחה בית המשפט, קבוע כב' בית המשפט העליון בעניין "סולל בונה" כי: "למרבית הצד, מעוררים פרויקטים של בנייה, מחלקות והתקינות בהקשר לליקויי בנייה ולאי מיilio ההתחייבויות הצדדיות של כל הגורמים המעורבים. הגעה העת, של הצדדים המעורבים יבינו, שיש סוף פסוק לכל אלה, בחוות דעתו של מומחה המתמנה על ידי בית המשפט במסכת באיזו כוח הצדדים. סביר להניח שאף אחד מהצדדים אינו יוצא – במקרים כאלה – בשכל תאוותו בידי. אולם, על כל צד להבין כי משנתקבלה חוות דעת ניטרלית של מומחה, שיש בה משום ונשיין רציני להתמודד עם הביעות המקצועיות הרבות המובאות לפניו, יש לקבל אותה, גם אם לא כל מה שנקבע בה הוא לטעם ולראות של כל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ג' ארון - הסלע בניה והשכעות בע"מ

הצדדים וגם אם ניתן להצביע על טעויות או על אפשרויות של קביעות אחרות בנושאים אלה או אחרים." (ראו עניין סולב בונה, פסקה 4 לפסק דין של כב' השופט שטרסברג-כהן.).

מן הכלל אל הפרט. מומחה בית המשפט, מר יקי נחמן, הגיע חוות דעתו לתיק בית המשפט ביום 1.4.18 וענה על שאלות הבהירה מטעם הנכונות. כאמור, הצדדים החליטו שלא לחקור את המומחה על חוות הדעת וויתרו על של הגשת הראות שטימות העוזיות.

27. להלן קביעותיו של מומחה בית המשפט באשר לליקויי הבניה הנטען בדילה, מומחה בית המשפט ביקר בנכסי סיום 31.12.17 ולהלן מסקנותיו באשר לליקויים הדורשים תיקון.

- א. סדקים בתדר הילדים- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 2,250 ש"נ.
- ב. געימור צבע וטיח מתפורר וברזל גלי בקורה מערבית צפונית- המומחה ציין כי התיקון דרוש שימוש במנוון סל או צוות גליהה. המומחה העיריך תיקון זה בסך של 5,500 ש"נ.
- ג. סדק בקיר מערבי מתחahn לחלון שני הרים- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 300 ש"נ.
- ד. סדק בקיר דרומי בחדר שינוי הרים- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 500 ש"נ.
- ה. סדק בקיר צפוני בחדר שינוי הרים- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 300 ש"נ.
- ו. סדק בקיר דרומי בחדר שינוי אמצעי מערבי- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 500 ש"נ.
- ז. סדק אופקי בחיבור תקרה עם קיר דרומי- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 400 ש"נ.
- ח. סדקים בקיר מזרחי בפרוזדור משני צדי הדלת- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 300 ש"נ.
- ט. סדק אנכי בקיר צפוני חדר דיר- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 500 ש"נ.
- י. סדק אופקי בקיר צפוני בחדר דיר- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 250 ש"נ.
- יא. סדקים בחיבור קירות חיצוניים- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 250 ש"נ.
- יב. סדק אופקי במרפסת שירות בקיר חיצוני מזרחי- בחיבור עם קיר מטבח- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 300 ש"נ.
- יג. רטיבות בפינה צפונית מערבית בחדר שינוי צפוני מערבי- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 900 ש"נ.
- יד. רטיבות מתחנת לחלון בחדר שינוי צפוני מערבי- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 900 ש"נ.
- טו. נזילות מים מתקורת הממ"ד בפינה צפונית מזרחית- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 350 ש"נ.
- טו'. כתמי עובש במרפסת ובקירות המערה של מרפסת דיר וצבע טיח מתקלף- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 1,000 ש"נ.
- טו". רטיבות בקיר דרומי ממ"ד- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 200 ש"נ.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אורן - הסלע בנייה והשכעות בע"מ

- יה. רטיבות בקיר צפוני בפרוזדור צמוד לחדר רחצה הורים- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 2,000 ש"נ.
- יט. כתמי רטיבות בקיר מערבי בחדר דיזור ליד דלת ויתרינה משני הצדדים- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 400 ש"נ.
- כ. נזילות מקורת מרופסת עליונה- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 1,200 ש"נ.
- כא. רטיבות בתקרה בחדר שינה הורים הצדדי מילן נקודת החשמל- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 500 ש"נ.
- כב. כתמי רטיבות בתקרת מרופסת שירות ובקיר צפוני הגובל עם הממ"ד- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 1,400 ש"נ.
- כג. רטיבות בחדר שינה אמצעי בתקרה הצד מערבי בחיבור הקיר החיצוני- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 1,400 ש"נ.
- כד. מלבני דלתות מרכיבים בסטייה מהציר האנכי- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 400 ש"נ.
- כה. מלבן חלון הממ"ד לא דופן כראוי- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 400 ש"נ.
- כו. חלון ברזל מחליך בממ"ד- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 280 ש"נ.
- כו. כתמי חלודה בדלת כניסה ושרותות- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 150 ש"נ.
- כה. שאריות דבק וחומרה בנין על מעקה מרופסת- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 200 ש"נ.
- כט. חסר גימור רובה סביב ברזים בחדר רחצה- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 200 ש"נ.
- ל. חיתוך ויעבוד לקוי של אריחי החיפוי הקרמי סביב החלון במטבח- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 300 ש"נ.
- לא. איטום רובה לא מקצועי בקירות חדר רחצה וסביב האמבט- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 200 ש"נ.
- לב. לא בוצע סימון הנתיכים בלוח החשמל- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 200 ש"נ.
- לג. שקע נקודת החשמל לא מחזק וניתק מהקיר- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 100 ש"נ.
- לה. גבושות וגלים בטיח במקומות פזוריים בדירה ובמחסן- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 1,500 ש"נ.
- לו. מרווח משתנה של שיפולים מהקירות- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 1,200 ש"ח.
- לו. שיפור הטיס סביב חלון הממ"ד- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 400 ש"נ.
- לו. שיפור הטיח במרופסת השירות- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 400 ש"נ.
- לה. תיקון תקרת חדר האמבטיה- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 400 ש"נ.
- לט. צביעת לקואה ולא מקצועית של הקירות והתקרה במקומות פזוריים בדירה ובמחסן- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 700 ש"ח (בקשר למבחן בלבד).
- מו. תיקון שיפוע ברכזם המרופסת- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 4,349 ש"נ.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

נ' ארון - הסלע בניה והשקיות בע"מ

מ. תיקוני רובה- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 400 ש"ן. (סעיף 9.6 לחווות הדעת).
מג. שיירי חומרិ בניין שנותרו בריצוף הדירה- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 400 ש"ח.
מד. ריצוף מופסת שירות פולש לתוך חדר רחצה- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 600 ש"ח.
מו. אריחים שבורים בחדר רחצה כללי- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 400 ש"ן.
לאור התייחסותו של מומחה בית המשפט לשיעזה במסגרת שאלות ההבירה, מצאתי להפחית סכום זה מהסכום הכללי שקבע המומחה. (ראו סעיף 28 בפסק הדין).
מה. גימור פנלים סיבוב מלבני דלתות- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 400 ש"ן.
מו. אריחים לא באותו גון ליד דלת כניסה- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 600 ש"ן.
מו. שלבי תריסים לא אוטומים ומחדרים אוור בממ"ד- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 150 ש"ן.
מה. מרוחחים במלבני אלומיניום- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 150 ש"ח.
מט. חיבור דלתות לרצפה מגושמים- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 200 ש"ן.
ג. גומיות חסרות בזוכנית במעקה במרפסת דיוור- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 500 ש"ן.
נא. גימור חסר בדלת וויטרינה בחדר דיוור- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 150 ש"ן.
_nb. מסגרת חלון צפוני מערבי בחדר שינה הורים אינה אטומה כראוי- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 200 ש"ן.
נג. ליטוש בלתי מקצועי באدني אבן, אריחים נשברו ונדקו- המומחה העיריך תיקון זה בסך של 800 ש"ן.
נד. אدني שיש אינן חודרים לפחות 3 ס"מ לתוך הקירות- המומחה העיריך תיקון זה בסך 1,000 ש"ן.
נה. אدني אבן נסורה מורכבים מחלקים קטנים, סדוקים, משופעים בחורדים- המומחה העיריך תיקון זה בסך 2,000 ש"ן.
נו. יש לבצע מילוי מישקים בין האבנים לאיתום תיקין במרפסת דיוור- המומחה העיריך תיקון זה בסך 600 ש"ן.
נו. חסר גימור כחולת סיבוב חיבור מעוקת- המומחה העיריך תיקון זה בסך 300 ש"ן.
נה. חיבורים לא נכונים במרפסת שימוש- המומחה העיריך תיקון זה בסך 300 ש"ן.
נט. סדוקים ברצפת החניה- המומחה העיריך תיקון זה בסך 1,000 ש"ן.
ס. שיירי בטון באכפת החניה- המומחה העיריך תיקון זה בסך 500 ש"ן.

סה"כ הליקויים הוערכו על ידי המומחה בסך כולל של 56,896 ש"ן + מע"מ הכלולים פיקוח הנדסי. יוער כי גם בمعנה לשאלות ההבירה שלחלה הנבעת למומחה, לא מצא המומחה מלשנות חוות דעתו, וזאת למעשה באשר לסעיף 9.13 בחווות הדעת, כפי שיפורט בהמשך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

א/oron - הסלע בניה והשכעות בע"מ

28. התובעת טוענת בסיכוןיה כי זכאיות לסק של 31,000 נספחים לצורך תיקונים מחוץ לדירותה וזאת כדי למנוע הישנות חידרת הרטיבות לדירה. לא מצatoi לקבל טענה זו של התובעת, ואסביר. המומחה מטעם התובעת העירך סך כל נזקי הרטיבות בדירה בסך של 31,000 ש"ח ולא ערך הבדיקה בין מקורות הרטיבות, דהיינו, בתוך הדירה והוא מחוץ לדירה. מומחה בית המשפט אמר סך כל נזקי הרטיבות בקשר לנכס בסך כולל של 10,250 ש"ח. בסיבות אלו, הפצוי המבוקש כלל אינו מידיי לפיצויו שנקבע עboro סך נזקי הרטיבות בדירה. לא התעלמתי מכך שמדוברה בבית המשפט מצא לצין בחומרה דעתו כי לא העירך עלות התקוןים הנדרשת מחוץ לדירת התובעת למניעת נזקים בדירות התובעת. עם זאת, התובעת בחרה משיקוליה שלא לזמן המומחה לחקירה ואף לא להגשים למומחה שאלות הבהיר בעניין זה. בסיבות אלו, מצatoi לדוחות רכיב נזק זה.

ליקויים נוספים אליהם מומחה בית המשפט.

3.3.10. מצatoi להעיר, שההתובעת לא הגישה לתיקbihם"ש את חוות הדעת הראשונה מיום 18.1.2017 מאת מהנדס אליעזר גוכמן (להלן: "חוות הדעת הראשונה") והגישה במסגרת כתוב התביעה רק את חוות הדעת העדכנית מיום 27.11.18. ביום 27.11.18 הורה בית המשפט לתובעת להגיש לתיקbihם"ש את חוות הדעת הראשונה, ובהחלטתה ציוינו הנימוקים. . (חחלטה מיום 27.11.18 למרות חוות הדעת הראשונה לא הוגשה עם כתוב התביעה, התובעת התיחסה אליה בצורה מפורשת בכתב התביעה ובסיכום). (ס' 7 בכתב התביעה, ס' 6 בסיכון התובעת). מעבר לכך, מיעון בנספח ד' בכתב ההגנה עולה כי התביעה פנתה לנובע ביום 11.4.2010, ציינה כי בדייה ליקויים רבים וצרפה למכتب את חוות הדעת הראשונה (על המכtab מוטבעת חוותמת בחוות התקבל). כמו כן, הנובעת מצינית בכתב ההגנה כי אכן קיבל חוות הדעת לידה (נספח ד' וס' 34 בכתב ההגנה). יש להוסיף לכך, כי מומחה הנובעת התקיחס אף הוא בחוות הדעת הראשונה, כאשר הייתה נגד עניין את ערך חוות דעתו. ויובהר כי חוות הדעת העדכנית שהוגשה בחוות דעת משלמה ביחס לחוות הדעת הראשונה שנערכה על ידי אותו מומחה מטעם התובעת. יש אף להזכיר לכך כי תקנה 65 לתקנות סדר הדין האורייני, התשמ"ד-1984, מאפשרת לבית המשפט בכל עת לבקש פרטיהם נוספים המואזרים בכתב הטענות, ואלו פניו הדברים בענייננו. מצatoi להעיר כי לאחר הגשת סיכון התשובה לתיק, הגישה הנובעת הודהה לתיק בית המשפט, וטענה כי אין לקבל את חוות הדעת הראשונה לתיק בשל העיתוי בו הוגשה. כאמור, בסביבות שפורטו לעיל, איyi מקבלת טענת הנובעת. כידוע, תקופת הבדיקה מיועדת לאפשר איתורם של פגמים ואי התאמות והנה תקופה הבאה להגן על רוכש הדירה. אין זה סביר כי בעינוי כי מחד גיסא תען הנובעת כי התובעת חרוגה מהמועדים שנקבעו בחוק בקשר לתקופת הבדיקה, ומайдך גיסא תנגד להציג חוות הדעת הראשונה שאין מחלוקת על כך שהומצאה לידה ולמומחה מטעה ואווראה בכתבי הטענות ובסיכוםים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אורן - הסלע בנייה והשקעות בע"מ

לגוף של ענן,

30. סעיף 5.6 בוחות הדעת העוסק בכך " שRICTOT בפתרונות הדחה" מציין המומחה: " אכן מצאתי שרירות ביפוי כפטור מיל החדחה, היות וחלפו כ-7 שנים ממועד האכלוס יש לוודאי כי שרירות אלו צוינו ע"י הקונה בפתרונות המסירה או בתיקוני שנת הבדיקה, במידה והניל לא צוין אני סבור כי הקובל לא אחראי לנושא זה". התובעת מצינית בסיכון כי סעיפים אלו צוינו בוחות הדעת הראשונה שנערכה בתקופת הבדיקה מיום 10.3.10. עם זאת, מעיוון בוחות הדעת ראשונה לא נמצא אזכור של הליקוי, כך גם בפתרונותים לאחר מסירת הדירה. בנסיבות אלו, איןני מקבלת ליקוי נטען זה.

31. בסעיף 9.2 בוחות הדעת העוסק בנזק סדקים בארכיטקט מציין המומחה: "ישנה הסכמה לנושא זה בוחות דעת מומחה הקובל, אכן מצאתי 5 אריכים בשיטת הדירה עם שרירות. היה וחלפו כ-7 שנים ממועד האכלוס יש לוודאי כי שרירות אלו צוינו ע"י הקונה בפתרונות המסירה או בתיקוני שנת הבדיקה...". בהתאם לחוק המכר דירות, תקופת הבדיקה בקשר לדסקים עמדה על חמישה שנים. עיוון בהתכתיות שצורפו לכתב התביעה מעלה שעודה בשנת 2014 מצינית התובעת כי נעשו שימוש בארכיטקט שבורים. (ראו נספח ב' בכתב התביעה). מעבר לכך, ליקוי זה אף מופיע בזורה מפורשת בסעיף 9.2 בוחות הדעת הראשונה. בנסיבות אלו, מצאתי לקבל רכיב נזק זה כפי שאמד אותו מומחה בבית המשפט, בסך של 1,000 ש"ח.

31. בمعנה לשאלות הבהירה שהגיעה הנتابעת טען מומחה בית המשפט בקשר לסעיף 9.13 בוחות הדעת, "אריכים שבורים בחדך רחצה כללי": " בסעיף 9.13 קיימת אפשרות (בנהנה שהפוגם אינו מצוי בפתרונות המסירה) שהאריך נגע לאחר מסירתה. לכן, העלות בסעיף זה אמורה להשתנות ל"לא לסיקום" בדומה לסעיפים 9.2 ו 5.6." (נספח ה' בכתב ההגנה), עולה כי בדוקה בה מציין " מרצפות שבורות" נרשם בצד שמאל של העמודה "חוולפו שני אריכים", כאשר התביעה חתומה על כן. כמובן, אין כל אזכור באשר ליקוי זה בפתרונותים הדרושים בדיקה ו/או מעקב. לא התעלמתי מכך כי בוחות המיל מיום 21.11.14 מצינית התביעה, כי יש שרירות בעקבות שיפוץ שביצה הנتابעת בדירה כמנה מיום הכניסה לדירה, אך טענה זו לא הוכחה. יש להידרש לכך, כי גם בוחות הדעת הראשונה מטעם התביעה אין זכר ליקוי זה. משאלו הם פניו הדברים, מצאתי להפחית 400 ש"ח בסעיף זה.

32. בתיספת לחוק המכר דירות, נקבעו תקופות בדק שונות בין התקופה המינימלית של שנה ועד לשבע שנים, בהתאם לטיב הליקוי. בהתאם לחוק זה, בנוסחו הרלוני ביחס לתביעה דין, קרי: עובר לתיקון מס' 5 לחוק משנת 2011, וכי שהייה במועד כריתת הכסכם בין הצדדים ובמועד מסירת הנכס, תקופת הבדיקה תהיה (לפי חלוקה של שנים) ככלן: **שתיים: צנרת כולל**



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ו' ארון - הסלע בניה והשקעות בע"מ

מערכת הסקה ומרזבים; שלוש שנים: חדרות רטיבות בגג, בקירות ובמקלט; מכוונות, מניעים, ודודים; קילוף חיפויים בחדרי מדרגות; שקיית מרצפות בקומות קרקע; שקיית מרצפות בחניות, במדרכות, בשבילים בשטח הבניין; חמיש שנים: סדקים עוביים בקירות ותקרות; שבע שנים: קילופים ניכרים בחיפויים חיצוניים; שנה אחת: כל אי-התאמה אחרת, שאינה אי-התאמה יסודית.

33. הנتابעת טוענת בסיקומה כי למעט הליקויים הטבעיים בעניין "سدק עובי" "ירטיבות ונילوت" בעניינים לא נסתיימה תקופת הבדיקה, שאור הליקויים הסתיימה תקופת הבדיקה והתוועת אינה זכאית לטוקיה, שכן לא פעלת בהתאם למועדים בחוק המכר דירות. אני מקבלת טענה זו של הנتابעת בחלוקת, רק בעניין ליקוי ספציפי, כפי שיופיע. לא יכולה להיות מחלוקת על כן, כי חוות הדעת הראשונה שהוגשה לנتابעת מנויה בתוקף תקופת הבדיקה. מכאן שיש להשוות בין הנרשם בחוות הדעת הראשונה והתייחסותו של מומחה בית המשפט לדברים.

א. גימור צבע וטיח מתפרק - אמנס, בחוות הדעת הראשונה אין אזכור מפורש של ליקוי זה בקורס החיבור בחזיות הבניין. עם זאת, נרשם בסעיף כללי: "גבשות וגלים בטיח במקומות פזוריים בדירה ובמחסן". (ס' 8.1 בחוות הדעת הראשונה). לא זו אף זו, מומחה בית המשפט מצין בקשר לליקוי זה: "אכן מצאתי כי מערכת ע"ג קורה החיבור בחזיות הבניין מתפרקת, כתוצאה ממשימוש בפינוק מתקפת לא מגולוונות נוצרה קורוזיה בפינות המתקפת אשר גורמת להtanפחות שכבת הטיח". מדברים אלו עולה כי עסקין בליקוי יסודי שמקורו בעובות הנتابעת.

ב. سدקים נימיים - מומחה בית המשפט עשוה הבחנה בחוות הדעת בין סדקים "נימיים" וسدקים "עוביים". בהתאם לתוספת לחוק המכר, רק בעבור סדקים עוביים שנתקה הבדיקה הנה 5 שנים. יש לציין כי לאחר תיקון מס' 5, הסעיף שונה ל"سدקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמיש שנים". מומחה התובעת לא עשה האבחנה האמורה (בשתי חוות הדעת שהוגשו מטעם התובעת), ומشك מצאתי לקבל טענה הנتابעת בעניין זה ולהפחית הסכומים שנקבעו בגין הسدקים הנימיים. (סעיפים: 1.7,1.8,1.9,1.10,1.12,1.15,1.16-1). סך הסדקים הנימיים נמדד ב-2,450 ש"נ.

ג. רטיבות - האבחנה אותה עשוה הנتابעת בין סעיף 2.1 בחוות הדעת לסעיפים 2.2-2.10, אינה ברורה ולא מצאתי לקבללה. הנتابעת מצאה לקבל חלק מטענות התובעת לרטיבות, אך דחתה משיקוליה נקי רטיבות נוספים בסורה שאיננה ברורה ולא מפורטת. מעבר לכך, במכותב הנتابעת לתובעת מיום 25.11.11 נרשם במפורש: "בקשך לעקוב אחרי התופעה ולעדכן אותנו בהתאם". כמובן, הנتابעת אפשרה לתובעת בסורה מפורשת להעלוות טענות לרטיבות גם אם עסקין בתקופה החורגת מותקופת הבדיקה. (נספח ו' בכתב ההגנה).

ד. גראות - בחוות הדעת הראשונה נרשם: "מלבני דלתות מורכבים בסטייה מהציר האנכי". מומחה בית המשפט חזר במדוק על קביעה זו ומצא כי הליקוי מצריך תיקון.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אורן - הסלע בניה ותשקעות בע"מ

- ה. MSGORTN- הליקויים נרשמו במפורש בחוות הדעת. מומחה בית המשפט ציין כי ישנה הסכמה בחוות דעת הקובלן בעניין בתמי החלהה.
- ג. AINSTALZICH- נרשם במפורש בחוות הדעת הראשונה: " חסר גימור רובה סביב ברזים בחדר רחצה".
- ד. CHIPOI UND KERAMIK- הליקויים בתחום זה מופיעים במפורש בחוות הדעת הראשונה.
- ה. MATKANI CHSHMOL OT TAKSHORUT- הליקויים בתחום זה מופיעים במפורש בחוות הדעת הראשונה.
- ט. UBODOT TEHIA V TZAVU- הליקויים בתחום זה מופיעים במפורש בחוות הדעת הראשונה. בחלק מהליקויים נרשם כי ישנה הסכמה של מומחה הקובלן לעצם הליקוי.
- י. REIZOF- הליקויים בתחום זה מופיעים במפורש בחוות הדעת הראשונה. מומחה בית המשפט מצין בחוות הדעת כי נמצאו LIKQIMIM BE SHIPOU HI REIZOF (ראו סעיף 9.4 בחוות הדעת). ליקויים אלו הנם יסודים ומדוברים بعد עצם.
- יא. ALOMINNIOM- הליקויים בתחום זה מופיעים במפורש בחוות הדעת הראשונה. בחלק מהליקויים נרשם כי ישנה הסכמה של מומחה הקובלן לעצם הליקוי.
- יב. UBODOT ABNO NOSRHA- הליקויים בתחום זה מופיעים במפורש בחוות הדעת הראשונה.
- יג. SDAKIM BACHNAITA- הליקויים בתחום זה מופיעים במפורש בחוות הדעת הראשונה. בחלק מהליקויים נרשם כי ישנה הסכמה של מומחה הקובלן לעצם הליקוי.

34. מצאתי להעיר, כי הנتابעת לא פירטה כנדרש את הליקויים שלטעמיתה אינם מתישבים עם חוות דעת מומחה בית המשפט וחוות הדעת התובעת, והגישה במסמך סיכוןיה טבלה לקוניות בה מצוינים רק הסכומים לצורה כללית עבור כל ראש פרק בהתאם לחוות הדעת מטעם מומחה בית המשפט. כאמור לעיל, מרבית טענותיה של הנتابעת אינן מתישבות עם הימצאות הליקויים לצורה מפורשת בחוות הדעת הראשונה, כאשר חלק מהליקויים אף אושרו על ידי מומחה הקובלן. מעבר לכך, מחלוקת מסעיפוי הליקוי עסקין בלבד.

לאור כל האמור לעיל, לאחר שענייתי בכל טענות הצדדים בקשר לחוות הדעת, מצאתי לאבוד את הנזקים בגין ליקויי הבניה בסך של ₪ 55,046 (תוספת של 1,000 ₪ בקשר לסעיף 9.2 בחוות הדעת והפחתה של 400 ₪ בקשר לסעיף 9.13 בחוות הדעת ובתשובות לשאלות הבדיקה. כמו כן, הפחטה בסך 2,450 ₪ בגין הסדקים הנימיים שאינם פיצוי בהתאם לחוק המכר דירות, שלא נרשמו בנסיבות מפורשת בחוות הדעת מטעם התובעת).

הזכות לתיקון הליקויים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ג' ארון - הסלע בניה והשקעות בע"מ

35. התובעת טוענת כי לנتابעת ניתנה אפשרות לבצע התיקונים, אך הם בוצעו בצורה רשלנית. לטענת התובעת, חוות הדעת מטעם הנتابעת שאמדה את סך הליקויים בסך של 4,970 ש"ח מדוברת בעד עצמה בדבר זכאותה לתקן הליקויים בשלב זה. (ראו סעיפים 33-42 בסיכומי התובעת). הנتابעת טוענת מנגד שההתאם לשון החוק ולחוויה המכיר עומדת לה הזכות תיקון. (ראו סעיף 44 בכתבה ההגנה).

כך קובע סעיף 4 ב' (א) בחוק המכיר (דירות) תש"ג-1973 :

"4ב. (א)התגלתה אי-התאמה או אי התאמת יסודית הניתנות לתקן, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקן, ועל המוכר לתקן תוך זמן סביר."

בפסקה עקבית של בית המשפט, נקבע כי מוכר מאבד את זכותו לבצע את תיקוני אי ההתאמה עצמו, על פי סעיף 4ב' לחוק המכיר, מקום שלא הודה בליקויים ולא גילה מוכנות לתקןם. כך למשל נקבע בע"מ 472/95 זלוטין נ' דיר לולעה בע"מ, פ"ד (נ) 858 כי: "אמנם, במקרה מתאים, יש לתת למוכר אפשרות לתקן את הניתן לתקן, חן על פי המדייניות המשפטית הרצiosa ובודאי כאשר הדבר מתחייב מכח הדין. אך במקרה אמרורים, כאשר המוכר מודה בליקויים וכאשר נכונתו לתקן היא רצינית... זאת ועוד, הזכות לתקן נתונה למוכר המודה בליקוי ומוכן לתקןו. ספק רב אם זכות זו עומדת למוכר המכחיש את עצם הליקויים או המזלה בהם מראש". בעניין, "בר שירה" התייחס בית המשפט העליון לעניין זכות הקבלן לבצע תיקונים וכן קבע:

"הנה-כ"כ, השאלה متى זכאי הקבלן לתקן בעצמו את הליקויים (או יותר דיווק, متى זכאי הוא לשלם רק את העלות שהיא עולה לו תיקון), אינה שאלה שיש לה תשובה חד-משמעות. הכל תלוי בנסיבות המקרה. כך למשל נפסק שכאשר בעל דירה מסרב לאפשר לקבלן לתקן, הפיזי יחוشب על-פי עלות התקון לקבלן (עמ' 01/7799/01 ברזילי נ' שרביב בע"מ [3]. המלומד איל זמיר עמד לאחרונה בהרחבת על סוגיות תיקון אי-התאמה במכר דירות ובסוגיות הנטול לאפשר לtener לתקן את אי-התאמה בספרו "חוק המכיר (דירות)", תש"ג-1973) פירוש לחוקי החוזים [4], בעמ' 579 ואילך. בכלל, כך מציין המחבר, הקונה אינו חייב לאפשר למוכר לתקן את אי-התאמה, ולמוכר אין זכות לתקןה. על-פי רוב, בידי הקבלן יכולת לתקן את אי-התאמה בעלות נמוכה יותר מאשר לקבלן שהזמנן במיוחד לביצוע התקון, משום שהוא מביר את המלאכה שביצע, ובידו להזיל את התקון על-ידי ביצוע מרוכז של תיקונים בדירות אחדות באותו אתר. תיקון עצמי בידי המוכר חוסך לו לשאת במרכיב הרוחות של לקבלן אחר שיבצע את התקון. על-פי רוב, תיקון הפגמים בידי חברה הבניה הוא גם פתרון עדיף לקונה, על-כן נקבע הנטול לאפשר למוכר לתקן את אי-התאמה בטרם יזכה את הקונה בתורופות אחוריות, ואולם על-אף השיקולים שבগללים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אורן - הסלע בניה והשכעות בע"מ

תיקון אי-ההטאהה בידי מוכר הדירה הוא בדרך כלל הפתרון התווגן והיעיל לאי-ההטאהה, ישנים מקרים שבהם פתרון זה אינו בא בחשבון, או שאין בו כדי לענות במידה מספקת על צורכי הקונה. המחבר עומד על פסקי-דין שונים בסוגיה אם ועד מתי על הקונה לשוב ולתת לקבלן הזדמנויות נוספות לתיקון אי-ההטאהה, לאחר שניתנה ללקוח הזדמנות נאותה לתקן את אי-ההטאהה, והוא לא ניצל אותה, ושיסתה לתקן הזדמנות נאותה לתקן את אי-ההטאהה, אם לפני הגשת התביעה נתן הקונה למוכר הזדמנות נאותה לתקן אי-ההטאהה, אין לדרש ממנו ממן הזדמנות נוספות בנסיבות ההליך השיפוטי. דברים אלה מקובלים עליי. (ראו ע"א 656/99 בר שירה נ' מעוזות ובנין בע"מ (13.5.03)).

מן הכלל אל הפרט,

36. כך נרשם בסעיף 5.10.2 בחסכם המכר "הרוכש ייתן לחברה הזדמנות לבדוק את טענותיו ולתקן כל הטעון תיקון אם טעון תיקון". ואכן, מייעון בפרוטוקול תיקונים בדק בית" מיום 19.3.11 (נספח ה' בכתב ההגנה) עולה כי הנتابעת תקנה חלק מהליקויים וחלקם נשארו ב עמוק (לדוגמה: רטיבות בממ"ד). יש אף להידרש לכך כי חרף הודעת המיל שנסלחה לנتابעת ביום 21.11.14, בה מופרטים הליקויים הנتابעים כדרושים תיקון, לא ניתנה כל תגובה מאת הנتابעת בקשר לכך. מעבר לכך, הסכם אותו אומדת הנتابעת בחוות הדעת מטעמה נמור כמשמעותי מחייבת מומחה בית המשפט (Փחות מעשה אחוזים מהסכום אותו קבע מומחה בית המשפט), וגם דברים אלו יש לקחת בחשבון במלול השיקולים. לאור כל המקובל לעיל, אני סבורה כי הנتابעת קבלה הזדמנות נאותה לתקן הליקויים, ולא מצאתי בפועל כמו צדיק ממן הזדמנות נספת לתקן הליקויים בשלב זה. יש אף לציין כי בסיכון טעונה הנتابעת: "בשלב זה של ההליך לא תעזור הנتابעת עוד לתקן עין, אלא- על פי עדמת הפסיכיקה- תעוזר להפחתת הסכומים אשר יפסקו..." (ראו סעיף 91 בסיכון הנتابעת). מדברים אלו עולה כי הנتابעת אינה עומדת עוד על ממן הזדמנות לתקן הליקויים.

טענת התובעת לדירור חלופי

37. מצאתי לדוחות טענת התובעת ברכיב נק זה, ואסביר. כך קבע המומחה באשר לתקופת ביצוע העבודות: "הנזי מעריך את משך העבודה לביצוע התיקונים הנדרשים שפורט לעיל בשלושה שבועות. בתקופה ביצוע העבודות לא יידרש פינוי המבנה- ניתן יהיה להתגורר תוך כדי ינוחות, כולל ניוז תכולה במבנה". (ראו עמי 45 בחומר דעת מומחה בית המשפט). התובעת מציינת בסיכון כי בשל היותה עצמאית שעבודת בيتها תיאלי לסגור את העסק, כאשר ביצוע העבודות בזמן שהנה מורגראת בנכס יגרום עבורה אי נוחות רבה. אני סבורה כי היקף התיקונים שנקבעו, פרק הזמן אותו אמד המומחה לביצוע התיקונים ונימוקי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ו/ א/oron - הسلح בנייה והשקיות בע"מ

התביעה ברכיב נזק זה אינה מצדיקים פיזוי בגין דירות חלופי. מעבר לכך, התובעת לא הוכיחה הילכה למעשה כי מתכוונת לעبور לדירות חלופי, לא באמצעות הסכם שכירות, ולא בכלל אסמכתא אחרת להוכחת טענתה בעניין זה. יש לציין כי פרק הזמן אותו קבע מומחה בית המשפט לביצוע התקיונים- שלושה שבועות, תואם את קביעת מומחה התובעת. דומה כי די בדברים אלו כדי לדוחות טענת התובעת ברכיב זה.

38. עגמת נפש: הילכה פסוקה היא כי פיזוי בגין נזק בלתי ממוני הנזק לעולם לשיקול דעת בית המשפט. בעניין "דוד דلغוז" נקבע: "הפיוצי הלא- ממוני בפוף לשיקול דעת שיפוטי, ואין צולץ בהבאת ראיות לגבייו". (ראו ע"א 8588/06 דוד דلغוז נ' אפ"א לפניות בע"מ (11.11.2010)). ליקויי בניה עשויים לחזק פסיקת פיזוי בגין עגמת נפש. ייתכנו מקרים בהם הפיזוי בראש נזק זה יהיה משמעותי. כל מקרה נדרש לנסיונות ושיקולים, אמן לא בסכום לו עותרת פיזוי בגין ראש נזק, על יסוד מכלול של נסיבות ושיקולים, אך מצדיקים פיזוי. יש אף להדרש למשך הזמן מיום קבלת החזקה בנכס ועד היום – למעלה משונה שנים, כאשר הליקויים טרם תוקנו. לאחר שקלטי השיקולים הקיימים לעניין, אני אומדת הפיזוי בגין נזק בלתי ממוני בסך של 10,000 ש"ן.

סוף דבר

התביעה מתקבלת בחלוקת.

הנתבעת תשלם לתובעת סך של 55,046 ש"ן. בנוסף, תשלם הנתבעת לתובעת סך של 10,000 ש"ן בגין נזק בלתי ממוני.

הנתבעת תישא בהוצאות התביעה, בגין ניהול ההליך ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 8,000 ש"ן. סכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום פסק הדין ועד התשלומים בפועל. בפסקת ההוראות נתתי דעת, בין היתר, לפער בין סכום התביעה לסכום שנפסק בפועל.

הmozikrot temzia at p'sek hadin lab"c ha-zeddim.

ניתן היום, אי טבת תשע"ט, 09 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים.


敖仕理·普羅斯-弗蘭克, 判官
Avi Prost-Frankel, Judge



בֵּית מִשְׁפְּט הַשְׁלוֹם בָּתֵּל אֲבִיב - יִפְנֵי

אוֹרְן - הַסְּלָעָה בְּנִיהָ וַהֲשִׁקְעוֹת בְּעַמְּךָ