


**בית משפט השלום בתל אביב - יפו**
**י' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואחר'**
**בפני כבוד השופט עדית ברקוביץ**

**תובעים**
**נגד**

- |   |               |
|---|---------------|
| <b>1. אפריקה ישראל מגורים בע"מ</b><br><b>2. דניה סייבס בע"מ</b> | <b>נתבעות</b> |
|---|---------------|

**פסק דין**

1

בפני תביעה בגין ליקויי בניה על סך 162,859 ש"ח.

2

4  
5 התובעים רכשו ביום 15.9.10 דירת מגורים במבנה ██████████ תל אביב (להלן :  
6 "הדירה" ו"הבנייה"), על פי הסכם מכרז שנכרת בין הנ抬起头 1 (להלן : "הסכם  
7 המכרכ'").

8

9 הנ抬起头 2 שימושה במבנה המבצע, והוא אשר בנתה את הבניין בפועל.  
10

11

12 תחילת הגיעו התובעים תביעה על סך 131,456 ש"ח (להלן : "התביעה המקורית"), בה נטען כי  
13 בדירה נגלו ליקויי בניה חמורים, אשר לא לטולו על ידי הנ抬起头 על אף פניות התובעים  
14 אליון. התובעים תבעו בתביעה המקורית עלות תיקון הנדרסים, עלות דיר חלופי  
15 ופיצוי בגין עוגמת נפש.

16

הנתבעות 1-2 (להלן : "הנתבעות"), המיצגות ייחדי, הגיעו כתוב הגנה (אלוו אתייחס  
17 בחמשך).

18

19 בתיק מונה מומחה מטעם בית המשפט (להלן : "מומחה ביהם"ש" או "המומחה"), אשר  
20 הגיע חוות דעת מטעמו, כפי שייפורט בחמשך. ביום 4.11.14 הגיעו התובעים כתוב תביעה  
21 מותוקן, על פי תקנה 136 לתקנות סדר הדין האזרחי התשנ"ד-1984 (בקשה מס' 5,להלן :  
22 "התביעה המותוקנת"). ראש הנק בתביעה המותוקנת נותרו זהים לתביעה המקורית,  
23 כאשר השינוי היחיד היה בשיעור עלות תיקון הליקויים, שנתבקש על פי חוו"ד מומחה  
24 ביהם"ש.  
25

**1 מתן 13**



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

### ג' אפריל ישראל מגוריים בע"מ ואחר'

ביום 19.11.14 הודיעו הנتابעות כי הן "עומדות על האמור בכתב ההגנה שהוגש מטעמן,  
ואין מוצאות לנכון לתקן בעקבות הגשת כתב התביעה המתוקן." (בקשה מס' 9).

#### המסגרת הדינית

ב Hodua מיום 15.1.15 הודיעה ב"כ הנتابעות כי הצדדים הגיעו להסכמה לפיה פסק הדין  
יינתן "על סמך החומר הקיים בתיק וסיכום בכתב שיגשו הצדדים, ללא הגשת  
תצהירים וקיים חקירות." (בקשה מס' 12).

הסכם הצדדים קיבל תוקף של החלטה והצדדים הגיעו סיכומים בכתב.

מאחר שה התביעה המתוקנת הוגשה על יסוד חוות דעת מומחה ביהם"ש, יפורטו קודם  
לטענות הצדדים ממצאי חוות הדעת.

#### מומחה בית המשפט

3. בהחלטה מיום 7.4.14 מונה מר רפי גיל כמומחה מטעם בית המשפט בתחום ההנדסה (לעיל:  
"מומחה ביהם"ש" או "המומחה").

מומחה ביהם"ש הגיע את חוות דעתו, אשר נערכה ביום 23.9.14 (להלן: "חווי"ד מומחה  
ביהם"ש").

מומחה ביהם"ש מצא ליקויים בדירה שעלו תיקונים הוערכו בסך של 83,350 ל"נ (בצירוף  
מע"מ). עד קביע המומחה כי "במידה והותבעים יבצעו את התקיונים באמצעות קבלנים  
مزדמנים, עליה העלות ב-30%".

הליקוי המרכזי המצוי בחווי"ד מומחה ביהם"ש היו בתחום הריצוף (אשר עליו יפורט  
בחרבה בהמשך). בשלב זה, די לציין כי המומחהקבע כי קיים ליקוי בריצוף וכי "ברור  
שלא ניתן להספק בתיקון, ויש לפרק את כל ריצוף האבן בדירה זו, ולהתקין במקום  
ריצוף אחר." (עמ' 24 לחווי"ד מומחה ביהם"ש).

המומחה הערך את עלות החלפת הריצוף ב-100,75 ל"נ (בצירוף מע"מ), אולם קבוע כי יהיה  
מוחן לקבל, במסגרת שאלות הבדיקה, 2 הצעות מחיר אמටיות של קבלנים מוכרים  
העובדים עם הנتابעת לצורך בחינת הפחיתה הולמת אותה קבוע, בהתאם להצעת המחיר.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

### נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואחר'

ביום 30.11.14 שלחו הנتابעות למומחה, במסגרת שאלות הבהיר שהפנו לו, שתי הצעות מוחיר עבור ריצוף הדירה.

בתשובות ההבהיר של מומחה ביהם"ש מיום 8.12.14, קבע המומחה כי "MISSION הכתב קיבלנים את המחיר ואין מדובר בהצעות מחיר וגילות טבעיות... לנכון לי אלא שלא קיבל את ההצעות המחיר האלה." (עמ' 2 לתשובה ההבהיר).

את עלות תיקון יתר הליקויים בדירה הערך המומחה בסך של 8,250 ש"ן.

יצוין, כי מומחה ביהם"ש לא התיחס בחוות דעתו למשך זמן ביצוע העבודות ולשאלת אפשרות מגוררי התובעים בדירה בזמן ביצוע התקיונים.

#### טענות התובעים

4. התובעים התקשרו עם הנتابעת 1 בחוזה מכיר לרכישת הדירה. הנتابעת 2 הינה הקבל המבצע אשר ביצע את עבודות הבניה בפועל.

17 התובעים מצינו בתביעתם כי כבר במועד מסירת הדירה בבחינו בפגמים רבים בריצוף הדירה. לטענת התובעים, הנتابעות הכירו בליקוי אך סירבו להחליף את הריצוף, אלא החיזו הצעות טיפול שונות, אותן נאלצו התובעים לקבל.

21 התובעים פנו למומחה מטיעם, אשר בדק את הדירה ומסר את חוות דעתו בקשר לליקויים שנמצאו בה (להלן בהתאם: "מומחה התובעים" ו"חו"ד מומחה התובעים").

24 מומחה התובעים הערך את עלות התקיונים בסך של 79,200 ש"ן (בצירוף מע"מ), כאשר מותך סכום זה עלות תיקון הריצוף הינה 38,000 ש"ן, ועלות שאר התקיונים בדירה היא 34,000 ש"ן. כמו כן חוסיף מומחה התובעים עלות פיקוח הנדי בסך 7,200 ש"ן.

28 כיוון, מקבלים התובעים את חוות מומחה ביהם"ש ללא סייג וمبرטאים את תביעתם עלייה. לטענות הנتابעות איבדו את זכות התקיון, כך שיש לפסוק את הפיצוי אותו קבע מומחה ביהם"ש, בצירוף 30% עלות ביצוע של קובלן מודמן) ומע"מ, ובסך הכל 127,859 ש"ן.

32 עוד טוענים התובעים כי הנتابעות כשלו בהציג ההצעות מחיר ריאליות תחת קביית עלות החלפת הריצוף שנעשתה ע"י מומחה ביהם"ש.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

### ג' אפריל 2015 מגורים בע"מ ואחר'

התובעים טוענים כי אומנם מומחה ביהם"ש לא תהייחש לשאלת הדיור החלופי בomen ביצוע העבודות בדירה, אולם נוכח היקף העבודות הנדרשות בדירה, לרבות החלפת הריצוף יש צורך בדיור חליפי של לפחות 20 ימים, בהם לא ניתן יהיה להתגורר בדירה. כמו כן יש לזכור בחשבון עלות אריזה, אחסנה ומעבר. אשר על כן מבקשים התובעים לפסק פיזי בגין דיור החלופי בסך 20,000 נק.

בנוספ' מבקשים התובעים לפסק לזכותם פיזי בסך 15,000 נק, בגין עוגמת הנפש אי הנוחות וטרחה שבhalb זה, וכן הוצאות משפט ושכ"ט ע"ז.

- סק' כל העליות בהן מבקשים התובעים לחייב את הנتابעות הין :
- א. 127,859 נק - בגין ליקויים הנדרסים על פי חוו"ד המומחה (בתוספת 30% עבור קבלנים מזדמנים ומי"מ).
  - ב. 20,000 נק - בגין דיור חליפי.
  - ג. 15,000 נק - בגין עוגמת נפש.
  - ד. 9,051 נק - הוצאות משפט (אגירה ושכר טרחת מומחים).
  - ה. שכר טרחת עורך דין.

#### טענות הנتابעות

כאמור, הנتابעות הודיעו כי אין בכוונתם לתקן את כתוב ההגנה בעקבות תיקון כתוב התביעה וכי הן עומדות על האמור בכתב ההגנה שהוגש בתשובה לתביעה המקורית.

ביום 15.9.10 נחתם בין הנتابעת 1 לבין התובעים הסכם המכיר. הנتابעת 2 שימושה כקבלן המבצע של בניית הבניין. התובעים קיבלו חזקה בדירה ביום 7.8.11.

ביום 7.2.12 התקבלה אצל הנتابעת חוו"ד מומחה התובעים.

ביום 6.3.12 ביקר בדיירה מומחה מיטען הנتابעת, אשר מסר בהמשך את חוות דעתו ביחס לטענות שהובילו בחו"ד מומחה התובעים ולהלן בהתאם: "מומחה הנتابעות" ו"חו"ד מומחה הנتابעות". מומחה הנتابעות הערך את עלות תיקון הליקויים שמצא בסך של 4,080 נק (בצירוף מי"מ).

הнатבעות טוענות כי בעקבות ביקור מומחה הנتابעות התברר כי מרבית הליקויים להם טוענים התובעים חררי יסוד ומונפים. הליקויים שנמצאו באחריות הנتابעותטופלו על ידן לאלטר, לשביעות רצונם של התובעים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

### 1. אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

1

2

באשר לרכיב, טוונות הנتابעות כי אף בחו"ד מומחה התובעים לא נקבע כי יש להחליף את כל הריצוף בדירה, אלא רק להחליף חלק מהאריחים או לתקן. הנتابעות טוונות כי הן "ביצעו מספור עבודות לצורך תיקון עניין זה" (סעיף 13 לכתב ההגנה). הנتابעות נעזרו בחבי' DIDID ליטושים (להלן: "חבי' DIDID") המותמחה בטיפול באבן שיש טבעי (החומר ששימש לרכיב הדירה). בדיקת מנהל חבי' DIDID העלתה כי אין מקום להחליף את אריחי הרכיב, אלא כל שנדרש הוא לבצע בהם תיקון קוסמטי. כמו כן ניתן המלצות לתקן (שכללו תיקון קוסמטי), אולם התובעים סירבו לישם אותן ומנוו כניסה נציג חבי' DIDID לדירה.

10

בשימוש נשלח לדירה נציג חבי' נגב (שסיפקה את אריחי הרכיב) וכן מומחה מתחום הגיאולוגיה. גם בדיקה זו העלתה כי כל שנדרש הוא טיפול קוסמטי שיבוצע באրיחים באמצעות חומר מיוחד. המלצתה זזה ודרשו את החלפת כל הרכיב.

14

בטיסכומים מטעמן, טענו הנتابעות כי יש לאפשר לחן לבצע את התקונות הדורשים, שכן הן מכירות באחריות מרבית הליקויים המצוינים בחו"ד מומחה בהמ"ש. לא ניתן לקבוע כי הנتابעות איבדו את זכות התקיקון, שכן עד כה לא נעשה ניסיון לתקן באופן של החלפת הרכיב, אלא עשו רק תיקונים קוסמטיים. דהיינו- לא ניתן לומר שהנتابעות "כשלו" בחילפת הרכיב, שכן הן טרם יישמו תיקון מסווג זה.

20

לחילופין, מבקשות הנتابעות כי ככל שייקבע כי עליה לפצות את התובעים, יש להביא בחשבון את נכונותן לבצע את התקונים ועל כן יש לחיבן ב"עלות תיקון בלבד" בלבד, הינו, ללא תוספת של 30% בגין ביצוע באמצעות קבלן מזדמן.

24

באשר לעלות התקיקון בה נקבע מומחה בהמ"ש, הנتابעות טוונות כי יש לקבל את הצעת המחיר של חבי' "Bדיק", שהוצגה למומחה בהמ"ש. לטענתן לא ניתן לקבוע כי ההצעה המוחיר שהוצעו למומחה אין אותנטיות.

28

הנتابעות טוונות כי אין לפ██ק לתובעים פיצוי עbor דיר חלופי, מאחר שלא נקבע בחו"ד מומחה בהמ"ש כי התובעים לא יכולים לשוחת בדירה בזמן התקונים. בנוסף, התקיקון היחיד אשר עשוי לגרום אי נוחות של ממש הינו החלפת הרכיב, אשר צפואה להימשך כ-14 ימים, שכן שהפיזי המבוקש ע"י התובעים הינו מופרז ואינו מבוסס.

33

עוד דוחות הנتابעות את הדרישה לפיצוי בגין עוגמת נש ונכן לחיוב בהוצאות.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

### נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואחר'

1

2

#### דיוו ומסקנות

3         6. כאמור, מומחה ביהמ"ש בדק ומצא כי בדירה קיימים ליקויי בניה. המומחה נקבע בעבודות  
4         5. אותן יש לבצע, והעריך את עלותן.

6         7. המומחה העירך את עלות תיקון הליקויים בסך של 83,350 ש"ח (בתוספת מע"מ) וקבע כי  
8         9. במידה שהתובעים יבצעו את התקונים באמצעות קבלנים מודגמים, יש להוסיף לסכום  
הניל" 30% נוספים.

10         11. הצדדים אינם חולקים על ממצאי חוו"ד מומחה ביהמ"ש. המחלוקת העיקרית בין הצדדים  
12         13. נסובה סביר שאלת אופן תיקון הליקויים. האם יש לחיבר את הנتابעות בעלות התקונים  
14         15. כאמור בחו"ד המומחה, הכוללת גם את עלות החלפת הריצוף בדירה (cdrישת התובעים),  
16         17. או שמא יש לאפשר לנتابעות לבצע את התקונים בדירה לרבות החלפת הריצוף על ידי קבלן  
18         19. מיטעמן (cdrישת הנتابעות).  
20         21. לאור עמדות הצדדים, נכון התרומות מאיכותה של חוות הדעת, ובשים לב להלכה  
22         23. הנוגגת לפיה בכלל, יאמץ בית המשפט את חוות דעתו של מומחה אשר מונה על ידו בהיותו  
24         25. מומחה בלתי תלוי (עמ"א 293/88 **חברות יצחק נימן להשכלה בע"מ נ' מונטי רבי** (31.12.88)),  
26         27. הריני מאמצת את ממצאי חוו"ד מומחה ביהמ"ש.  
28         29. עוד יזכיר כי במקרה דן ויתרו הצדדים על חקירתו הנגדית של המומחה ולא הפריכו את  
30         31. הקביעות שבחוות דעתו, כך שחוות הדעת מתקבלת.  
32         33. התובעים טוענים כי הנتابעות איבדו את הזכות לביצוע התקונים בדירה, וזאת לאחר שלא  
34         35. תיקנו את הליקויים, ניסיוניתין המעטים לתקן כשלו, הן לא יכולות לבצע את התקונים  
36         37. כנדרש והן הוכיחו את קיום הליקויים (סעיף 14 לסיומי התביעה).

#### סוגיות הזכות לתיקון

38         8. התובעים טוענים כי הנتابעות איבדו את הזכות לביצוע התקונים בדירה, וזאת לאחר שלא  
39         40. תיקנו את הליקויים, ניסיוניתין המעטים לתקן כשלו, הן לא יכולות לבצע את התקונים  
41         42. כנדרש והן הוכיחו את קיום הליקויים (סעיף 14 לסיומי התביעה).

43         44. התובעים טוענים כי הנتابעות קיבלו הזדמנות לביצוע התקוניםטרם הגשת התביעה.  
45         46. תחילת הן הוכיחו את הליקויים, ובהמשך נכשלו בניסיון לתקן. התובעים "רודפים" שנים  
47         48. אחרי הנتابעות בבקשת תיקון הליקויים, בעיקר בכל הנוגע לריצוף הדירה, אולם  
49         50. הנتابעות נכשלו במימוש זכותן לתקן.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

### נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואחר'

- לטענת התובעים, מומחה ביהמ"ש בaczmo קבע כי הנتابעות ביצעו כבר 4 ניסיונות של תיקון הריצוף ללא הצלחה, ועל כן "ברור שאין כל סיבה לאפשר ניסיונות תיקון נוספים" (עמ' 24 לחו"ד מומחה ביהמ"ש).
- עוד מצינים התובעים כי ביצוע התקיקון עיי' הנتابעות יצריך פיקוח של בית המשפט, דבר שימשיך את ההתקדיינות בין הצדדים, וכי בין הצדדים קיים חוסר אמון אשר לא ניתן ביצוע תיקונים ראויים.
- מנגד, הנتابעות טוענות כי יש לאפשר להן לבצע את התקיקונים, לרבות את החלפת הריצוף, כאמור לחו"ד מומחה ביהמ"ש.
- לטענת הנتابעות, הן הכירו לכל אורך הדרכם באחריותן למრבית הליקויים שפורטו בסופו של יום לחו"ד מומחה ביהמ"ש. חלק מהליקויים תוקנו עוד לפני הגשת התביעה, והתקיקונים הנדרשים לא הושלמו בשל מחולקת שנתגלה בין הצדדים באשר לאוון הטיפול הרצוי במראה הריצוף. עוד טענות הנتابעות כי כל הטיפול בבבואה הריצוף נעשה עד כה מבחינה קוסטמית בלבד בהתאם להמלצות שהנתבעות קיבלו, כך שלמעשה לא נעשו מעולם ניסיון להחליף את הריצוף, ומשכך לא ניתן לומר שהנתבעות "כשלו" בחילופו. העובה שבוצעו בעברתיקונים קוסטמיים ברכישת אינה רלבנטית ליכולת הנتابעות להחליף את הריצוף, בהתאם לחו"ד מומחה ביהמ"ש.
- הנתבעות מעולם לא הוכיחו את הליקויים בדירה ולראיה אף ביצעו בדירה שורה של תיקיקונים, לשבעיות רצון התובעים.
- לחילופין, וככל שייפסק לתובעים פיצוי כספי, מבקשות הנتابעות לפסוק פיצוי זה על פי עלות לקבלן ולא על פי "עלות לדיר", היינו, ללא תוספת של 30% בגין עלות ביצוע עצמי וללא תוספת מע"מ (שכן אם הנتابעות יבצעו את התקיקון הן יכולים להזדמנות על רכיב המיע"מ).
- לאחר שהנתבעי את עדות הצדדים, הריני מקבלת את עדות התובעים.
- סעיף 4ב' לחוק המכר קובע כי:  
 "(א) התגלתה אי-התאמה או אי ההתאמה יסודית הניתנות לתקן, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקן, ועל המוכר לתקן תוך זמן סביר."



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

### נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואחר'

(ב) חוזה והתגלתה אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שהmóבר תיקן אותה פעם אחת או יותר... או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית דחוף המóבר לא תיקן אותה בתוך זمان סביר ממועד הודעת הקונה... רשיי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמóבר ישא בהוצאות התקון.

הפסיקה פרשה את סעיף 4ב' לחוק המכבר כדלקמן:  
 "לפי סעיף 4ב' לחוק המכברDIROT, 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 אפשר למוכר למש את זכותו הנזכרת. עם זאת, משנהתנו הזדמנות לתקן ולו ממושה ברואי ותוך זמן סביר, אין חל עוד על הקונה הנטול לאפשר למוכר את ביצוע התקיוגים בעין, ולמוכר כבר אין את הזכות להתנות בכך את יתר התרופות" (ת"א (מחוזי י-ס) 978/95 מילון נ' שיכון נ' עובדים בע"מ (24.4.01)).

כמו כן, קבעה הפסיקה, כי במידה שלא ניתנה לקבלן הזדמנות נאותה לתקן הליקויים, יש מקום להעמיד את סכום הפיצוי על בסיס עלות לקבלתן, היינו העלות לנتابעות (להבדיל מעלות קבלן מזדמן- העולות לדיריטס). יחד עם זאת, נקבע, כי את הרצון לתקן את הליקויים על הקבלן לבטא עוד בטרם הגשת כתוב התביעה. וכך קבע בית המשפט העליון:  
 "המלומד איל זמיר עמד לאחרונה בהרחבה על סוגיות תיקון אי-ההתאמה במכר DIROT ובסוגיות הנטול לאפשר לתקן את אי-ההתאמה בספרו... לדעת המחבר, אם לפני הגשת התביעה נתן הקונה למוכר הזדמנות נאותה לתקן אי-ההתאמה, אין לדוחש ממנו מותן הזדמנות נוספת במסגרת ההליך השיפוטי. דבריים אלה מקובלים עליי" (ע"א 656/99 ד"ר בר שירה נ' מעונות ובניין בע"מ, פ"ד נ(5) 1, 14 (2003)).

בעניינו, ניתן לנتابעות הזדמנויות לתקן עוד בטרם הגשת התביעה, ואף אין מחלוקת שנעשה ניסיונות שונים לפתור את בעיית הכתמים על הריצוף. ב"כ הנتابעות צינה בסיכון הגנה כי "הנתבות ביצעו מספר תיקונים בעלי אופי קוסמטי אשר נעדו לתת מענה לטענות התובעים בדבר מראה הריצוף" (סעיף 12 לסייעי הגנה).

אם מומחה ביהם"ש ציין בחוות דעתו כי לטענת הגיאולוג שביקר בדירה "נעשה באבן כבר 4 פעמים תיקוני ליטוש אך הגידים נפתחו מחדש." (עמ' 24 לחו"ד מומחה ביהם"ש).

לאור האמור, יש לקבוע כי התובעים עמדו בדרישה למותן זכות נאותה לנتابעות לתקן את הליקויים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

### ג' אפריל ישראל מגוריים בע"מ ואחר'

נתתי דעתך לטענת הנتابעות לפיה עד כה לא נעשה תיקון של החלפת הריצוף להבדיל מתיקון קוסמטי, ועל כן לא ניתן לומר כי הנتابעות כשלו בתיקון הליקוי, אולם לא מצאתי מקום לקבלה. התובעים התלוננו בפני הנتابעות על הליקויים בריצוף דירותם. בפני הנتابעות עמדו מספר אפשרויות לתקן הליקוי, והן אלה שבחרו כיצד לפעול. במקרה זה בחרו הנتابעות לבצע תיקון קוסמטי בלבד, אשר בסופו של יום, ובהתאם לקביעת המומחה לא צלה.

בנסיבות העניין, אין בידי לקבל את עדמת הנتابעות בדבר זכותן לביצוע התקיונים בעצמן וכן לא את טענתן בדבר הפחטה משיעור עלות התקיונים כפי שתיקבע בהמשך. אשר על כן, הריני קובעת כי הנتابעות איבדו את החזדנות לתקן הליקויים על ידן.

#### עלות התקיונים

כאמור, בחוו"ד מומחה ביהמ"ש העורכה עלות תיקון הריצוף, ע"י החלפתו, בסך של 75,100 ₪, וכן תיקון ליקויים נוספים שנמצאו בדירה, עלות של 8,250 ₪.

#### הצעות המחיר מטעם הנتابעות ביחס להחלפת הריצוף

בהתאם לאפשרות שניתנה לנتابעות, חן שלחו למומחה שאלות בהבראה אליהן צירפו שתי הצעות מחיר בין תומחו עלויות החלפת הריצוף: האחת - על סך 63,470 ₪ ללא מע"מ, השנייה - על סך 69,220 ₪ ללא מע"מ.

בשתי הצעות המחיר צוין כי עלות השינוי אינה סופית.

בתשובתו, קבע המומחה כי אין בידי לקבל הצעות מחיר אלה. עם זאת ציין כי :  
 "מצד שני ניתן לראות כי הערות שאותה קבועתי בחומר דעתך בסך 75,100 ₪ דומה מאד לעלות שניתנה ע"י הקבלנים האלה שאינם קבלנים מזדמנים, אלא קבלנים העובדים תחת הנتابעת... לכן ברור שהעלות לתובעים שייקחו הצעות מחיר מקבלנים מזדמנים, תהיה גבוהה ב- 30% מעלות זו". (עמ' 2 לתשובה ההבראה).

בנסיבות העניין, הריני סבורה כי יש לחייב את הנتابעות לשלם לתובעים את עלות תיקון הריצוף בהתאם לקביעת מומחה בית המשפט, ולא על פי הצעות המחיר מטעם הנتابעות.



**בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ וах'**

ב███. 16. בסיכון, טענו הנتابעות כי מאחר שהמחיר מושפען כוללות עלויות שינוע ואריזה בסך כ- 15,000 ₪, אין יש לפסוק עלויות אלה רק כנגד הצגת חשבונית עבור החלטת ריצוף בפועל.

5 אין בידיו לקבל עמדת זו של הנتابעות.

ראשית, משנחתה טענת הנتابות כי יש לקבל מי מהצעות המחיר מטעון, אויה ממילא נשפט היסוד לטענות באשר לעליות השינוי והאריזה אשר צוינו בהצעות מחיר אלה.

10 מכל מקום, דין הטענה להידחות גם מוחמת כך שעלה פי החלטה הפסוקה, הפיצו בגין ליקויי  
11 בינויו נפסק מותו הנקה ריעונית כי הכספי יועד למטרה שלשמה נפסק, אך אין מחייבים את  
12 התובע בהוכחתו אופן השימוש העתידי בו (עמ' 560/2003 ס gal ואח' נ' שיבון ופטוח לישראל  
13 בע"מ (28.2.05), להלן: "עגנון ס gal").

תיקון שאר הליקויים –

למעט נושא החלפת הריצוף, כלל חוויד מומחה ביהם"ש התייחסות לליקויים נוספים  
שנמצאו בדירה והוורכו בסך של 8,250 ₪.

<sup>19</sup> הצדדים לא העלו טענות בסיכוןיהם ביחס לקביעות אלה.

21 משאומצה חוו"ד מומחה בהימ"ש, הריני מקבלת את הערכתו ביחס לעלות תיקון יתר  
22 הליגומיים גני שוקרא רשות הדעת

## סיכום ריאוויות

18. הריני מקבלת את חוו"ד מומחה ביהם"ש, על כל רכיביה.

בהתאם למחריר של בבלו מזדיין, היינו להוציא 30% לסקום הנגב בחניון'ד בומחה י'המ'ש.

לאור האמור, על הנbuquerqueות לשלם לתובעים, בגין ליקויי הבניה, סך של 83,350 ₪, בצדתו  
היחסית של 30% ו朔/ם ועוד 127,859 ₪ בצד ברלן.

דיאור חלופי



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

### **נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'**

1.19 התובעים מבקשים לפסק לזכותם פיצוי בסך 20,000 ₪ בגין עלות דיר חלופי בזמנם ביצוע  
 2. העבודות, לרבות עלות אריזה, אחסנה ומעבר. התובעים מעריכים את משך ביצוע העבודות  
 3. ב-20 ימי עבודה, בהם לא ניתן יהיה לגור בדירה.

4. הנتابעות טענות כי מומחה בהמ"ש לא צין בחוות דעתו כי התובעים לא יוכל לשחות  
 5. בדירה בזמנם התקוניים, ומסקן לא עומדת להם הזכות לקבל תשולם כלשהו עבור דיר  
 6. חלופי בתקופה בה יבוצעו העבודות בדירה, ככל שיבוצעו. לחילופן, טענות הנتابעות כי  
 7. ככל שייפסק פיצוי בגין דיר חלופי, אין הצדקה להעמידו על סך 20,000 ₪, שכן משך  
 8. החלפת הריצוף צפואה להימשך כ-14 יום לכל היותר.  
 9.

10. כאמור, מומחה בהמ"ש לא התייחס בחוות דעתו לשאלת פינוי התובעים מדירותם בזמנם  
 11. ביצוע התקוניים. לשטיקת המומחה בנושא זה, עשויות להיות סיבות שונות, ובכללן  
 12. האפשרות כי המומחה לא נמצא לקבע שיש צורך בפינוי התובעים מדירותם בזמנם  
 13. ביצוע העבודות ולהילופן כי העניין נשפט בשגגה.  
 14.

15. מאחר שיש צורך בהחלפת הריצוף בכל הדירה, יש להניח כי יהיה זה קשה עד בלתי אפשרי  
 16. להתגורר בה בזמן העבודות. על כן, הריני קובעת כי יש מקום לפיצוי עבור דיר חלופי.  
 17. מאידך גיסא, התובעים מנעו משלוחו למומחה שאלות הבקרה ביחס לנושא הדיר החלופי,  
 18. וכן ויתרו על הבאת ראיות, כך שאין בידי לקבל את עמדותם באשר לשיעור עלות הדיר  
 19. החלופי.  
 20.

21. לעניין זה יש להתחשב בכך שהנתבעות עצמן מצינוות כי יכול והחלפת הריצוף תיערך 14  
 22. يوم, המהווה פרק זמן לא מבוטל. כמו כן, בהצעות המחיר שהציגו הנتابעות למומחה צוינה  
 23. עלות (משוערת) של "אריזה ושינוע" בסך של 15,000 ₪, כך גם לשיטת הנتابעות יש צורך  
 24. בהיערכות מיוחדת בשל החלפת הריצוף.  
 25.

26. **בנסיבות העניין, ובהתחשב לצורך להחליף את הריצוף בכל הדירה, הריני קובעת כי שיעור  
 27. הפיצוי בגין דיר חלופי יועמד על סך 7,500 ₪.**  
 28.

### **עוגמת נפש**

30. 20. התובעים מבקשים כי ייפסק להם פיצוי בסך 15,000 ₪ בגין עוגמת הנפש הרבה בשל  
 31. התנהלות הנتابעות בכל הקשור לבניית הדירה, הליקויים הרבים וחוסר הנכונות לתקנים.  
 32.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

### ג' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואחר'

במסגרת הדיון בשאלת עצם הפיצוי בגין עוגמת נפש, כמו גם בשיעורו, בהקשר לליקויי בניה, נקבע כי :

"משמעותו של הפיצוי הינה להעמיד את הנזוק במצב בו היה נמצא אלמלא אירעה ההפרה והנזק שנגרם בעקבותיה. בקביעת שיעור הפיצויים בגין עוגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים – האם מדובר בדירות מגורים, בבנייה עסקית או אחר; מה טיב הליקויים, מידת חומרותם, מידת השפעתם על חייו היומיומיים בדירה; התנהלות הצדדים עברו להליך המשפטי ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועד ראו גם: א' ורדי דיני מכר דירות – ליקויי בניה והבטחת זכויות הרוכשים (2001) עמ' (421)." עניין סgal, פסק דין 16 לפסק דין כלבי השופט ארבל.

בפסקות הפיצויים הריני מביאה בחשבון כי ליקויי הבניה הגיעו באיכותם של התובעים ובמידת הנאתם מהנכס שרכשו במידת כספם. כמו כן, יש ליתן משקל לפגיעה בתובעים בעצם ביצוע התקיונים הנוספים שיוצרכו לבצע, כאמור בקביעת מומחה ביהם"ש.

בהתחשב במלול הנسبות, הריני מחייבת את הנتابעות לשלם לתובעים, בגין עוגמת נפש, סך של 5,000 ₪.

#### הוצאות משפט ושכ"ט ע"ד

ב███ מטענים, מבקשים התובעים לחייב את הנتابעות בהוצאות עבור מומחים בסך כולל של 7,408 ₪, החזר תשלום אגרה בסך 1,643 ₪ ושכ"ט ע"ד.

משהתקבלה תביעה התובעים במלואה, בכל הנוגע לרכיב ליקויי הבניה, יש מקום לשופותם עבור ההוצאות בהם נדרש לצורך ניהול החלק.

בנסיבות העניין, הריני מעמידה את שיעור הוצאות אשר על הנتابעות לשלם לתובעים על סך 6,000 ₪ ואת שכר טרחת עוה"ד בסך כולל של 16,520 ₪.

#### סוף דבר

- הנתבעות, יחד ויחוד, ישלמו לתובעים כדלקמן (ה███ כוללים מע"מ) :
- א. סך של **127,859 ₪** בגין עלות תיקון הליקויים כפי שפורטו בחו"ד מומחה ביהם"ש.
  - ב. סך של **7,500 ₪** בגין דירות חלופי.
  - ג. סך של **5,000 ₪** בגין עוגמות נפש.
  - ד. סך של **6,000 ₪** בגין הוצאות משפט.
  - ה. סך של **16,520 ₪** בגין שכר טרחת עוה"ד.



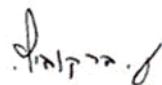
**בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

ו' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

1

הסוכומים יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל.

2

  
ר. רקוביץ  
עדית ברקוביץ, שופטת

3

4

5