



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

נ' אחים דוניץ בעמ' ואח'

תיק חיצוני:

בפני כב' השופט עזריה אלקלעי

התובעים

נגד

הנתבעות

1. אחים דוניץ בע"מ

2. דניה סיבוס בע"מ

פסק דין

1

2 .1 בפני תביעה שהגישו התובעים נגד הנתבעות לתשלום פיצוי בסך 66,377 ₪ בגין ליקויי בניה.
3 .2 הצדדים הגיעו להסכמה דיונית, לפיה הם מוותרים על שמיעת ראיות וכי פסק הדין יינתן לאחר
4 הגשת סיכומי הצדדים, על פי החומר המצוי בפני בית המשפט ועל פי חוות דעת המומחה מטעם
5 בית המשפט.

6

7

טענות התובעים

8 .3 התובעים הינם בעלי הזכויות בדירה [REDACTED] בראשון לציון, בבניין שאותו בנו
9 הנתבעות, שהינן חברות לקבלנות בניה ו/או יזמי בניה.
10 .4 בין התובעים לבין הנתבעת 1 נחתם חוזה מכר (להלן: "ההסכם") ביחס לדירה הנ"ל, אשר
11 הנתבעות התחייבו לבנותה.
12 .5 לאחר מועד מסירת הדירה הבחינו התובעים בליקויים חמורים בדירה, אשר הייתה חדשה
13 והייתה אמורה להיות במצב תקין.
14 .6 התובעים התלוננו פעמים רבות בפני הנתבעות בדבר הליקויים החמורים, אלא שהליקויים לא
15 תוקנו, למעט תיקונים מזעריים.
16 .7 התובעים העבירו לנתבעות חוות דעת הנדסית מטעם חברת "הדס ביקורת מבנים בע"מ" (להלן:
17 "הדס") והנתבעות, לאחר שקיבלו את חוות הדעת, ביצעו ביקורת נגדית אשר הכחישה את
18 מרבית הליקויים, אולם חרף הכחשה זו בחרו התובעים לאפשר לנתבעות לבצע תיקונים בדירה.
19 .8 הנתבעות ביצעו סבבי תיקון בדירה, אולם אלו לא פתרו את הבעיה. הנתבעות החליפו מרצפות
20 בדירה וכשאלו אולו, הפסיקו הנתבעות את ביצוע התיקונים וסירבו להחליף אריחים נוספים.
21 לאחר הפסקת ביצוע התיקונים על ידי הנתבעות, פנו התובעים פעם נוספת לחברת "הדס", אשר
22 ערכה ביקורת בדירה. חוות הדעת הומצאה לנתבעות.

1 מתוך 6



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ואח' נ' אחים דוניץ בעמ ואח'

תיק חיצוני:

9. סך עלות הליקויים בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם התובעים הינה בסך ₪41,377 (כולל מע"מ), נכון ליום עריכת חוות הדעת, חודש ינואר 2013. התובעים אף הזמינו את מכון התקנים לבדוק את הריצוף.
10. לטענת התובעים, הנתבעות הפרו את החוזה בכך שבנו את הדירה בצורה רשלנית, בניגוד להתחייבויותיהן, בניגוד למפרט הטכני, דבר המהווה גם אי התאמה, כמשמעות המונח בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, ועקב כך גרמו לתובעים נזקים, כמפורט בכתב התביעה.
11. לתובעים נגרמה עוגמת נפש רבה בשל התנהגות הנתבעות בכל הקשור בבניית הדירה, עקב הזלזול שהפגינו כלפיהם והעדר אפשרות ליהנות באופן המיטבי מהדירה.
12. לצורך ביצוע התיקונים יאלצו התובעים לפנות את הדירה ולהתגרור זמנית במקום חלופי לתקופה של שלושה שבועות, ובגין כך יגרם להם נזק המוערך בסך של כ-15,000 ₪.
13. מאחר שהנתבעות לא היו מסוגלות לבצע את התיקונים, ואף נמנעו מלעשות כן, זכאים התובעים לקבל מהנתבעות פיצוי כספי בגין הליקויים והנתבעות איבדו את זכותן לבצע את התיקונים בעצמן.
14. הנזקים שנגרמו לתובעים מסתכמים בסך של ₪66,377 לפי הפירוט כדלקמן:
- | | | |
|------|----------------------------|----------|
| 14.1 | בגין ליקויים הנדסיים, סך: | ₪41,377. |
| 14.2 | בגין עוגמת נפש, סך: | ₪10,000. |
| 14.3 | בגין עלות דיור חילופי, סך: | ₪15,000. |
- טענות הנתבעות**
15. התביעה מהווה ניסיון חסר תום לב של התובעים להוציא מהנתבעות כספים שלהם אינם זכאים.
16. הליקויים הקיימים בדירה הינם מזעריים בלבד ובדיקת מכון התקנים שצורפה לכתב התביעה נערכה באופן חד צדדי וללא תאום עם הנתבעות.
17. בניגוד לרושם שמנסים התובעים ליצור, פניותיהם לנתבעות נענו במהירות וביעילות, וטופלו על ידי בעלי מקצוע.
18. לאחר סדרת תיקונים שביצעה הנתבעת 2 או מי מטעמה בדירה, לא נותרו ליקויים בדירה פרט למספר ליקויים מזעריים.
19. הליקוי המרכזי הנטען על ידי התובעים מתייחס לריצוף שבדירה. טענה זו נבדקה ובעקבותיה הוחלפו מספר אריחים בדירה, וזאת לפני משורת הדין, למרות שליקוי זה לא הוכח.
20. לטענת הנתבעות, גם אם יוכח כי היו ליקויים, הרי שהן עומדות על זכותן מכח ההסכם ומכח סעיף 4ב לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 לבצע את התיקונים בעצמן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ואח' נ' אחים דוניץ בעמ' ואח'

תיק חיצוני:

1

2

דיון והכרעה

3

21. בית המשפט מינה מומחה מטעמו לבדיקת הליקויים בדירה. המומחה, מר רפאל גיל, הגיש שתי
 4 חוות דעת. בחוות דעתו הראשונה מיום 23/12/13 העריך את תיקון הליקויים שבדירה כמפורט
 5 בחוות הדעת בסך של 1,300 ₪, תוך שהוא קובע כי אם התובעים יבצעו את התיקונים באמצעות
 6 קבלנים מזדמנים תגדל העלות ב-30% מסכום האומדן. חוות דעת זו לא התייחסה לתיקון
 7 הריצוף שהיה כפוף לבדיקות מעבדה באמצעות הנתבעות.

8

22. בחוות הדעת המשלימה מיום 20/03/14 שהוגשה לאחר בדיקת מכון התקנים קבע המומחה כי
 9 בהתאם לתוצאות הבדיקה, יש לפרק את אריחי הריצוף שבסלון, במטבח ובמבואת הכניסה ויש
 10 להתקין ריצוף חדש.

11

23. המומחה העריך את עלות החלפת הריצוף בדירה בסך 28,900 ₪ (לא כולל מע"מ), בקובעו כי אם
 12 התיקון יבוצע על ידי התובעים, העלות תהיה גבוהה יותר בשיעור של 30% עקב שימוש בקבלנים
 13 מזדמנים. כן קבע המומחה כי יש להוסיף לעלות את עלות הפיקוח בסך 4,000 ₪.

14

24. המומחה הוסיף וקבע כי במהלך ביצוע התיקונים לא ניתן יהיה להתגורר בדירה במשך 14 יום
 15 לפחות.

16

25. הנתבעות אינן חולקות על חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט והן מתמקדות בסיכומיהן
 17 בטענה לפיה התובעים הגדילו בסיכומיהם את סכום התביעה ביחס לזה שתבעו בכתב התביעה,
 18 וזאת שלא כדין. כמו כן, מתמקדות הנתבעות בסיכומיהן בטענה נוספת, לפיה הן עודן זכאיות
 19 לבצע את התיקונים בעצמן, שכן הצורך בתיקון הריצוף לא היה ידוע להן, הואיל ולא ניתן היה
 20 לגלות את הליקוי בעין בלתי מזויינת, אלא רק בבדיקת מכון התקנים.

21

26. הנתבעות חולקות על סכומי הפיצוי הנתבעים על ידי התובעים וטוענות כי הם מוגזמים. לטענתן,
 22 התביעה לפיצוי בסך 15,000 ₪ בגין דיור חילופי הינה מוגזמת, ולהבנתן ניתן לבצע את העבודות
 23 גם מבלי לפנות את הריהוט מהדירה. לטענת הנתבעות, עלות שכירות חודשית בבניין נשוא
 24 התביעה הינה לכל היותר 5,400 ₪ לחודש, וזאת עבור דירה יקרה מדירת התובעים. לפי חישובן
 25 של הנתבעות, אין לפסוק לזכות התובעים סכום העולה על דמי שכירות יחסיים עבור תקופת
 26 הפינוי בסך של 3,240 ₪.

27

27. עוד טוענות הנתבעות בסיכומים, כי הסכום הנתבע בגין עוגמת נפש הינו מופרז ואינו מתיישב עם
 28 הפסיקה. מה גם, שלטענת הנתבעות, לא נגרמה לתובעים עוגמת נפש כלשהי.

29

28. התובעים מצידם טוענים בסיכומיהם כי הנתבעות איבדו את זכותן לביצוע התיקונים, וזאת
 30 משדחו את דרישות התובעים לביצוע תיקונים לאחר שבדקו את הדירה באמצעות מומחה
 31 מטעמן. לטענתם, הנתבעות קיבלו את האפשרות לבצע תיקונים, אך לא ניצלו אותה.

32

33



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ואח' נ' אחים דוניץ בעמ' ואח' [REDACTED]

תיק חיצוני:

1

2

3 29. בעניין זה נקבע בע"א 656/99 ד"ר עדה בר שירה ואח' נ' מעונות ובניין בע"מ ואח' [פורסם

4

: [בנבן]

5

"לדעת המחבר, אם לפני הגשת התביעה נתן הקונה למוכר הזדמנות

6

נאותה לתיקון אי ההתאמה, אין לדרוש ממנו מתן הזדמנות נוספת

7

במסגרת ההליך השיפוטי. דברים אלה מקובלים עלי."

8

30. ואילו בע"א 8939/01 חיים אביצור ואח' נ' חפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ [פורסם

9

: [בנבן], נקבע:

10

"במקרה דנן, נסיונות המשיבה לבצע תיקונים בדירות המערערים

11

בהקשר לליקויים אליהם טוענים עד היום המערערים, משמיטים את

12

הקרקע מתחת לטיעון המשיבה כי לא קיבלה כל הודעה על קיום

13

הליקויים, ולא ניתנה לה הזדמנות לתקנם - שהרי פעלה לביצוע

14

תיקונים אלה בפועל. ספק רב הוא בעיני אם טענה שכזו בנסיבות אלה

15

עולה בקנה אחד עם חובת תום הלב המוטלת על הצדדים בקיום

16

החובים (ראו: א' ורדי דיני מכר דירות - ליקויי בניה והבטחת זכויות

17

הרוכשים 1997, עמ' 87).....מן הראוי כי הודעה מסודרת תשלח

18

לקבלן, המיידעת אותו על כל הדרוש תיקון, ובכך יקל על הרוכש להוכיח

19

כי אכן נתן למוכר הזדמנות נאותה למצות את זכותו לתיקונים, על פי

20

חוק המכר (דירות). המשיבה מפנה לע"א 472/95 זלוצין נ' דיוך לעולה

21

בע"מ, פ"ד נ(2), 858 (להלן: פרשת זלוצין) כמקור לשלילת הסעד

22

הכספי מרוכש אשר לא מסר הודעה במועדה, שם נאמר (בעמ' 863):

23

"אמנם, במקרה המתאים יש לתת למוכר אפשרות לתקן

24

את הניתן לתיקון, הן על פי המדיניות המשפטית הרצויה,

25

ובוודאי כאשר הדבר מתחייב מכוח הדין."

26

דברים אלה אמת נכוחה הם, אך לא בכך מסיים כבוד השופט א' טל.

27

הוא מוסיף ואומר בהמשך דבריו:

28

"אך במה דברים אמורים, כאשר המוכר מודה בליקויים

29

וכאשר נכונותו לתקן היא רצינית" [שם]

30

כאמור,כאשר ניתנה לקבלן הזדמנות לתקן את הטעון תיקון, והוא

31

ביצע זאת באופן חלקי, תוך סחבת בלתי סבירה או באיכות שאינה

32

נאותה, אין מקום לכפות על רוכש הדירה ליתן לקבלן הזדמנויות חוזרות

33

ונשנות לבצע תיקונים שכבר ניתנה לו הזדמנות לבצעם.אני סבור

34

כי הוכח שהמשיבה קיבלה את ההזדמנות הנאותה לבצע תיקונים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ואח' נ' אחים דוניץ בעמ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **לשביעות רצון הרוכשים, וכפי שנדרש ממנה על פי ההסכם בין הצדדים**
 2 **ועל פי כל דין. המשיבה לא השכילה לנצל הזדמנות זו כראוי ועל כן**
 3 **עומדת למערערים זכותם לקבלת הסעד הכספי אותו ביקשו, ואין לכפות**
 4 **עליהם כי יבוצעו בדירותיהם תיקונים נוספים על ידי המשיבה...."**
- 5 31. לאור העקרונות שנקבעו בפסיקה שהובאה לעיל, הנני קובע כי הנתבעות איבדו את זכותן לבצע
 6 את התיקונים בעצמן. ההזדמנות לבצע את התיקונים, לרבות כל הבדיקות הנדרשות לצורך
 7 איתור הליקויים, ניתנה להן ע"י התובעים עוד לפני הגשת התביעה. הנתבעות התכחשו לחובתן
 8 לתקן וטענו כי אין ליקויים, למעט ליקויים מינוריים, ועתה, כאשר התברר כי טענותיהם של
 9 התובעים באשר לליקויים בריצוף צודקות, אין מקום לכפות על התובעים לאפשר לנתבעות
 10 לבצע את התיקונים.
- 11 32. באשר לסכום התביעה בגין ליקויים, מקובלת עלי טענות הנתבעות לפיה אין התובעים זכאים
 12 לקבל סכום גבוה יותר מאשר תבעו בכתב התביעה בגין הליקויים, ולפיכך, מאחר שסכומי הנוק
 13 אשר נקבעו על ידי מומחה מטעם בית המשפט גבוהים מסכומי הנוק שתבעו התובעים בכתב
 14 התביעה, אני פוסק לזכות התובעים בגין ראש הנוק המתייחס לליקויים את מלוא הסכום
 15 שתבעו בכתב התביעה בסך 41,377 ₪ (כולל מע"מ).
- 16 33. בהתייחס לראש הנוק המתייחס לעלות דיור חלופי, קבע המומחה כי לא ניתן להתגורר בדירה
 17 במשך תקופה של 14 יום. אינני מקבל את טענת הנתבעות, לפיה אין צורך לפנות המיטלטלין
 18 מהדירה במועד זה, וכי ניתן להעביר את המיטלטלין לחדר שאין מבוצעת בו עבודה של החלפת
 19 ריצוף. העברה כזו אינה נראית לי מעשית, ואף יכולה לגרום לנוק לריהוט ולציוד שבבית
 20 כתוצאה מהכללך הכרוך בביצוע העבודות.
- 21 34. כמו כן, אינני מקבל את טענת הנתבעות, לפיה אין לפסוק לזכות התובעים סכום העולה על
 22 3,240 ₪ בגין דמי שכירות. לא ניתן ללמוד על עלות שכירות לתקופה קצרה של 14 יום מעלות
 23 שכירות חודשית לתקופה של שנה, שכן ברגיל שכירות לתקופה קצרה הינה גבוהה יותר באופן
 24 משמעותי מדמי שכירות לתקופה של שנה.
- 25 35. אשר על כן, אני פוסק לזכות התובעים בגין ראש הנוק של דיור חלופי והצורך להעביר את
 26 המיטלטלין סכום כולל של 10,000 ₪.
- 27 36. בהתייחס לעוגמת הנפש, אין ספק כי המגורים בדירה שיש בה ליקויי בניה וריצוף פגום פוגמים
 28 בהנאתם של התובעים. הצורך "לרדוף" אחרי הנתבעות לצורך ביצוע התיקונים, כמו הצורך
 29 להתפנות מהדירה ולעבור למקום חלופי לצורך ביצוע התיקונים כרוך באי נוחות, בטרחה
 30 ובעוגמת נפש, ולפיכך אני פוסק לזכות התובעים בגין עוגמת נפש פיצוי בסך של 7,500 ₪.
- 31 37. אשר על כן, אני מחייב את הנתבעות לשלם לתובעים סך כולל של 58,877 ₪ בצירוף הפרשי
 32 הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל. בנוסף, אני מחייב את
 33 הנתבעות לשלם לתובעים את הוצאות המשפט, לרבות סכומי האגרה והתשלומים למומחים כפי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' אחים דוניץ בעמ ואח' [REDACTED]

תיק חיצוני:

1 ששילמו בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום
2 בפועל. כמו כן, ישלמו הנתבעות לתובעים שכר טרחת עורך דין בסך של 8,000 ש"ח.
3
4
5

6 ניתן היום, י"ג טבת תשע"ה, 04 ינואר 2015 ינואר 2015 בהעדר הצדדים.
7

עזריה אלקלעי, שופט

8
9
10