



בית משפט השלום בחיפה

אבירד אחזקות (1998) בע"מ וואח'

1 נתבעת 3 (צד ג') טענה להעדר יրיבות בין התובעים שכן היא לא צד להסכם המכבר, וכן טענה
2 להעדר עילת תביעה נגדה. לגופו של עניין נתבעת 3 טענה כי כל הליקוייםணקו זה מכבר, טרם
3 מסירת החזקה בדירה, וככל שנותרו ליקויים מדובר בליקויי תכנון שבאחריותה של הנתבעת.¹
4

5 שתי הנתבעות (להלן: "הנתבעות") הדגישו כי התביעה הוגשה כשבוע שנים לאחר מסירת החזקה
6 בדירה, וسمוך מאוד למועד התינויות עילת התביעה, וטענו לשינוי ניכר מצד התובעים ולפקיעת
7 האחריות על רוב הליקויים בדירה.
8

9 כל אחד מהצדדים התבסס על חוות הדעת מטעמו. נוכח הפערים בין חוות הדעת, מונה בהסכמת
10 הצדדים, מומחה מטעם בית המשפט, מר חיים גלנצר (להלן: "גלאנצר" או "המומחה מטעם בית
11 המשפט") מהנדס בניין ושמי מקרעין, על מנת שיחווה דעתו באשר לליקויים הנטען, ולצדדים
12 ניתנה אפשרות לבחור את המומחה על חוות דעתו.
13

14 מומחה בית המשפט אישר כי חלק מהליקויים המפורטים בחוות הדעת מטעם התובעים, והעירק את
15 עלות כל התקיונים, לרבות ירידת ערך הדירה בגין ליקויים שאינם בררי תיקון, בסכום כולל של
16 54,145 ש"ח (כולל פיקוח הנדי, לפני תוספת מע"מ).
17

18 התובעים ביקשו לאמץ את חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט במלואה, וביקשו להוציא
19 פיצוי עבור ראש נזק נוספים, שלטענתם הוכח בחריקתו של המומחה מטעם בית המשפט. הנתבעת 1
20 הסתיימה מחלוקת ספציפיים בחוות דעת המומחה, ואילו הנתבעת 3 בקשה להסתיג באופן כללי
21 מחוות דעת המומחה, תוך חטייחסות ספציפית לחלק מהקביעות שב חוות הדעת.
22

דיון והברעה

המומחה מטעם בית המשפט

26 אף שהמומחה מטעם בית המשפט מונה בהסכמת הצדדים, נוכח הסתייגויות הנתבעות מחוות
27 הדעת, ראייתי לנכון להדגיש את מעמדה ומשקלה של חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.
28

29 מומחה בית המשפט מוחזק כגורם ניטראלי ובויקטיבי המשמש כזרועו הארוכה של בית המשפט,
30 ומינוו מסייע לבית המשפט, באמצעות כלים אובייקטיבים, להכריע בסכסוך שבין הצדדים. פסיקת
31 בתים המשפט ייחסה לחוות דעת מומחה מטעם בית משפט מעמד מיוחד, ובעדר סיבה מוצדקת, סביר
32 שבית המשפט יאמץ את חוות דעתו. אך, כאמור, אין בהסתמכות על חוות דעתו של המומחה מטעם
33
34



בית משפט השלום בחיפה

ג' אבירד אחזקות (1998) בע"מ ו אוח' |

1 בית המשפט כדי להגביל את שיקול דעתו או את סמכותו של בית המשפט להכריע במקרים של שבין
2 הצדדים. ראו דבריו של השופט א' גולדברג בע"א 558/96 חברת שכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל, פ"ד
3 (נב)(4), 563, 568-569 (1998):
4 "משמעותה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתוניים
5 מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה
6 אלא אם כן נראה סיבה בולטות לעין שלא לעשויות זאת.
7 אכן עד מומחה כמוותו ככל עד - שkeit אמיןותו מסורה לבית המשפט ואין בעובדת היתו
8 מומחה כדי להגביל שkol דעתו של בית המשפט. אך, כאמור, לא ייטה בית המשפט
9 לסתות מחות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיינועו לעשויות כן... (ע"א
10 293/88 חברת יצחק ניימן להשכלה בע"מ נ' מ' רבי ואוח' [פורסם בנבו] [1]).
11 ...
12 מתוך הדברים שהובאו לעיל עולה כי חוות דעת מומחה נהנית ממwand מיוחד, עד שהוא
13 קבועה ומעכbat בדרך כלל את מסכת העובדות הרלוונטיות ואת והמסקנות המקצועיות
14 המתבקשות ממנו".
15 ו/orה גם ע"א 402/85 מרקוביץ נ' עיריית ראשון לציון, פ"ד מא(1) 133, 139 (1987); וכן 5509/09
16 מסארווה נ' עזבונו מסארווה (23/02/2014)].
17
18 במקרה דן, לא הסתפקתי בישום הכלל אלא שכלתי את חוות הדעת ועדותו של מומחה בית
19 המשפט לגופה, לאחר שניתנה בידי הצדדים האפשרות לחזור את המומחה על חוות דעתו.
20 התרשםתי מהמומחה, המהנדס חיים גלצער כי הינו מקצועני, בעל ניסיון עשיר ורב שנים, ולא
21 או ריאינטציה לחומרה או לקולו ומדובר במומחה אובייקטיבי. אלא שאף בכך לא הסתפקתי ובחנתי
22 את ממצאיו אחד לאחר, מצאתי את רובם הגיוניים וסבירים, וברוב המקרים לא מצאתי סיבה שלא
23 לאמץ אותם.
24
25 כפי שיווהר להלן, בחרתי שלא לאמץ חלקים טפיצפים בחוות הדעת, מתוך שיקולים שבהוראות
26 הדין, ולא מכיוון חוות הדעת אינה נכונה. יודגש, המומחה אמר להיות בקיा בתחום מומחיותיו
27 ולהיות דעה על הסוגיות שבמומחיותו. המומחה איינו בקיा בסוגיות משפטיות ולא מצופה ממנו
28 לקבוע קביעות שכן בתחום המשפט. לפיכך, לא אימצתי את המלצות המומחה אשר אין תואמות
29 את הדין, אך אין בכך כדי לפגוע באמינוותה ומשקלה של חוות דעתו.
30
31 בהקשר זה יש לציין כי הנתבעת 3 טענה שאמות המידה של המומחה הן גבוהות ומחמירות, ואין
32 תואמות את סטנדרט הבניה המקובל. אני מקבל טענה זו. מומחה מטעם בית המשפט אמר לו חוות
33 דעתו על סמך מומחיותו, והמלצותיו אין חיבות להתאים לסטנדרטים כלשהם, בעיקר לא כאשר
34 הוא סבור שאין מדובר בסטנדרט ראוי.



בית משפט השלום בחיפה

ב' אבירך אחיזות (1998) בע"מ וואח'

לא מצאתי מקום להתייחס לחוות דעת מומחי הצדדים, שכן אלו ביקשו שלא להיסמך על חוות הדעת מטעם, ומומחי הצדדים אף לא נתקחו.

עלית התביעה נגד נתבעת 3 וחולקת האחריות בין הנתבעות

הנתבעת 3 טענה להעדר ירייבות בין התובעים, וכן טענה להעדר עלית תביעה כנגדה, שכן אין בינה לבין התובעים הסכם כלשהו.

איןני מקבל טענה זו. אולם, חלק מעילות התביעה מבוססות על דיני החוזים, אך בכך גם עלות תביעה נזקיות, שאין מחייבות קיומה של מערכת יחסים חוזית בין התובעים לנתבעת 3. אין מחלוקת כי נתבעת 3 היא זו שביצעה את בניית הדירה, וכן קיימת נגדה עלית תביעה ישירה וגם עקיפה, מכוח הודעתהצד ג' שנשלחה אליה על ידי הנתבעת 1.

לענין חלוקת האחריות בין הנתבעות, בהתחשב בכך שהנתבעת 1 היא יזמית הבניה וממי אשר מכורה את הדירה לתובעים והנתבעת 3 ביצעה את עבודות הבניה מטעמה, הרי שכלי הטעמים, ליקויי בנייה נמצאים באחריות שתי הנתבעות ביחד. עם זאת, מכיוון שהנתבעת 3 היא שביצעה את עבודות הבניה בפועל, במסגרת היחסים בין הנתבעות הנתבעת 3 (מקבלת ההודעה לצד ג') לבין הנתבעת 1 (שולחת ההודעה לצד ג') חייבת הנתבעת 3 לשפות את הנתבעת 1 על כל סכום שתחוליב לשלים לתובעים בגין ליקויי בנייה.

ליקויי תכנון נמצאים באחריות הנתבעת 1 בלבד.

פקיעת האחריות ושיהוי

הנתבעת 3 טענה כי מועד הגשת התביעה לוקה בשיהוי רב, שכן היא הוגשה סמוך מאוד למועד התיישנותה. כמו כן טוען כי חוק המכר דירות קובלן תקופת בדק מוגדרת לגבי סוגים שונים של פרטיים, שלאחריה, החוק קובלן תקופה של שלוש שנים אחריות. נתבעת 3 הדגישה כי תקופת הבדיקה והאחריות החלפו מזה כבר לבני כל הפרטיים הנתבעים בעניינים של התובעים והוא אינה אחראית לביצוע התקיונים.

איןני מקבל טענות אלו. ראשית לעניין הקשר בין פקיעת האחריות לבין התיישנות, נקבע בפסיקת כי חלוף תקופת הבדיקה ופקיעת האחריות יכול לשולל הסתמכות על אי ההתאמה מבחינת הדין



בית משפט השלום בחיפה

ח' נ' אבירד אחזקות (1998) בע"מ וואח'

1 מהותי, אך היא אינה יכולה להקים עילת דחיה על הסף נגד התביעה, מקום בו עילת התביעה לא
2 התיישנה. ראו דברים אלו:
3 "במילויים אחרות, נטל מסירת ההודעה שהוטל על הקונה על פי סעיף 4(ב) **לחוק**
4 **המכר (דירות)** כנוסחו טרם תיקון מס' 3 משנת תש"ו-1990 (להלן: **התיקון**
5 מתש"ו), נוגע לדובד המהותי של תביעת הקונה בגין ליקויים ואי עמידה בו עלולה
6 לשולב מיידי את הזכות המהותית להסתמך על אי ההתאמה [...]. לעומת זאת
7 מחסום **התביעונות הקבוע בסעיף 5 לחוק התביעונות** הוא מחסום דינוני הקם
8 באוטם המקרים שבהם לא הוגשה התביעה (שאינה במרקעין) בתוך שבע שנים
9 מן היום שבו נולדה העילה. מבחינה עיונית מדובר, אפוא, בשתי "מלכויות"
10 שהאחד אינה נוגעת לחברתה." (ריע"א 830/06 גלמן נ' כהן פיתוח-דרען (2/4/2008),
11 בעמ' 9 לפסק הדין)
12

13 חלוף תקופת הבדיקה הקבועה בחוק ופקיעת האחריות משמעותה העדר חזקה ראייתית לעניין
14 האחריות ליקויים, ובהדרה של חזקה ראייתית, חוווריםanno לכליל הריאות במשפט אזרחי לפחות
15 התובעים נדרשים להוכיח את אחריותן של הנتابעות, במאזן הסתברויות.
16

17 לעניין טענת השינוי, נראה כי טענה זו נתענה מן הפה אל החוץ, כאשר הנتابעות לא עשו כל מאץ
18 להוכיח כי נגרמו להם נזקים ראייטיים כלשהם או נזקים אחרים בגין השינוי בהגשת התביעה.
19 לפיכך איני מוצא לנכון לדון בטענה זו, מקום בו התביעה הוגשה אmons בחלו' זמן, אך טרם
20 התיישנות עילת התביעה.
21

רashi נזק

22 להלן ידנו הנקיים עליהם חלקו הצדדים בסיכוןיהם. שאר הליקויים יותרו כפי שנקבעו בחוות
23 דעת המומחה מטעם בית המשפט.
24

"מדרגות טרפזיות"

25 המומחה מטעם התובעים טוען כי קיימ ליקוי ברוחב של המדרגות הטרפזיות העומד על 15.5 ס"מ
26 בחלקו הצר, זאת בניגוד לתקן 3.47 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה לחיתר, תנאיו
27 ואגורות), התש"ל-1970, הקובל כי על שלח המדרגה הטרפזית, ברוחבו הצר ביותר לעמוד, על
28 מינימום 17.5 ס"מ. המומחה מטעם התובעים המליך לפרק את המדרגות ולהתקין מחדש.
29



בית משפט השלום בחיפה

ג' אבירך אחוזות (1998) בע"מ וואח'

1 המומחה מטעם בית המשפט אישר קיומו של ליקוי זה, אך סבר כי תיקון הליקוי אינו סביר
2 כלכלי, ולכן קבוע פיצויו בסך 3,000 ש"ח עבור ירידת ערך הדירה.
3

4 התובעים ביקשו לאבחן את המילצת המומחה מטעם וטענו כי מומחה בית המשפט אישר בעדותו
5 בבית המשפט, שלא זו בלבד שמדובר בבניה המהווה סטייה מתקנות התכנון והבנייה, אלא מדובר
6 בליקוי בטיחותי, מהוועה סכנה לדירתי הבית, במיוחד נוכח שהותם של ילדים קטנים בבית. לפיכך,
7 מבקשים התובעים להם פיצוי עbor עלות תיקון הליקוי, שהוערך על ידי מומחה בית המשפט בכ-
8,500 ש"ח, ולא פיצוי עbor ירידת ערך הדירה.
9

10 הנتابעות טוענו כי על פי הפסיקה, התקנה הנילaina אינה חלה על מדרגות פנים, אלא על מדרגות חז'ז
11 בלבד, זאת בין היתר משום שמדובר בתקנה הנמצאת תחת הפרק "מדרגות חז'ז" הגם שלשון התקנה
12 אינה מתייחסת למיקום המדרגות. ביחס לבטיחות המדרגות, נטען כי מדובר בהרחבת חזית אסורה,
13 משום שטענה זו לא עלתה בחווות הדעת מטעם התובעים. עוד נטען כי החוק מוקן מאז, ונקבעה
14 הוראה מפורשת לעניין מדרגות פנים, שממנה ניתן למודד כי כיוון אין ליקוי ברוחב המדרגה.
15

16 יש ממש בטענת הנتابעות. בסעיף 3.2.2.22 לנוספת השניהם לתקנות התכנון והבנייה נקבע:
17 "(א) מותר להתקין **בבניין** מדרגות **בעלויות** שלחבים **בצורת טרפז** (להלן: "מדרגות
18 טרפזיות"), לשינוי **כיוון** מהלך מדרגות בלבד ולהשתמש בהן כחלק מדרך מוצאת **נתמאל**
19 **לגביהן אחד** התנאים אלה:

20 (1) **המדרגות מותקנות בתוך דירה **בבניין** מגורים;**

21 ...
22 (ב) **עומק מינימלי של שלח מדרגה טרפזית יהיה 15 סנטימטרים לפחות.**

23 אmons, נוכח זה לא היה בתוקף בעת בניית הדירה הנדונה, אך נוכח העדר סעיף חוק רלוונטי לעניין
24 מדרגות פנים, והעובדה כי מדובר בתכנון שאינו סותר את החוק או תוכנית המכר, וכן
25 האינדיקציה הקיימת כיום, אני דוחה את התביעה בראש נק' זה, וקובע כי יש להפחית סכום של
26 3,000 ש"ח מהסכום הסופי שבחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.
27

בליטות מהקיימות שלא לפי תוכנית

30 מאחר וכמו מחלוקת עובדתית בין הצדדים באשר לסוגיה זו, הוגשו תצהירים לעניין זה, והצדדים
31 ביקשו כי המחלוקת העובדתית והפיצוי בעניין זה יוכרעו בהתאם לסעיף 79א לחוק בתי המשפט
32 [נוסח משולב], התשמ"ד-1984.
33
34



בית משפט השלום בחיפה

נאמ' נ' אבירד אחזקות (1998) בע"מ וואח'

1 התובעים טוענים כי קיימות בליטות בקירות הדירה, שנעודו להסתר צורת שעוררת מוחץ לקיר ולא
2 בתוכו, בניגוד לתוכנית המכר. הנتابעות טוענות כי הבלתיות הן כתוצאה ממשינויים שנעשו לבקשת
3 התובעים. הנtabעת 1 הדגישה כי ככל שיימצא שהתובעים זכאים לפיצוי, אויב באחריות הנtabעת 3
4 לפצות שכן מדובר בליקוי ביצוע ולא תכנון. מומחה בית המשפט קבע כי קיים ליקוי שלא כדאי
5 לתקנו, והעריך את ירידת ערך הדירה ב- 5,500 ₪ עבור ראש נזק זה.

6 כאמור, לאחר שהצדדים הסמכו את בית המשפט לפסק בהתאם לסעיף 79א לחוק בתי המשפט,
7 אני קובע כי על הנtabעת לפצות את התובעים בגין ראש נזק זה בסכום של 2,000 ₪.

8 דהיינו, בראש נזק זה יש להפחית סכום של 3,500 ₪ מהסכום הتسوي שבחוות דעת המומחה מטעם
9 בבית המשפט.

סטיה ממידות הדירה

10 התובעים טוענו, בהתבסס על חוות דעת המומחה מטעם, כי קיימת סטייה ממידות החלוקה
11 הפנימית של הדירה, בהשוואה למצוין בתוכנית המכר.
12
13 המומחה מטעם בית המשפט אישר קיומו של ליקוי זה, אך סבר כי לא כדאי לתקן את הליקוי,
14 והוא רצף ערך הדירה בגין פריט זה ב- 5,800 ₪ סה"כ.

15 הנtabעות טוענו כי מאחר ואין סטייה ממידות סך שטח הדירה כולה, עובדה שאושרה בחקירתו
16 הנגדית של המומחה מטעם בית המשפט, אלא בעצם מדובר בסטייה קלה בחלוקת הפנימית, אין
17 התובעים זכאים לפיצוי עבור ראש נזק זה. לטענותם חוק המכר מתייר סטייה ממידות סך שטח
18 הדירה עד 2% משטחה, ואין להקיש מהם התייחסות לסטייה ממידות חדרים נפרדים, זאת כאשר
19 אין סטייה בסך שטח הדירה.

20 המומחה מטעם בית המשפט נערך ארוכות לעניין סוגיה זו, להלן חלק מהתשובותיו, המסבירות את
21 קביעותו בסוגיה זו:

22 **"אם אתה מפרש את הוראת התקן של אפשרות של סטייה של 2% בכך שאתה מחייב את
23 זה על חדר ולא על הדירה הכוללת?"**
24 לא. מה שאמרתי אחזור למעשה על התשובה הקודמת שלי – אמרתי שבסה"כ בדירה אין
25 הקטנה של שטח ואין הגדלה. אין סטייה מעבר ל-2% אבל עדיין אם אני היתי צריך לקבל
26 חדר ב מידות של 3.10 וקיבלתי מטבח של 3.01 יכול להיות שהוא גורם אליו נזק בהכנסת



בית משפט השלום בחיפה

אוח' נ' אבירד אחזקות (1998) בע"מ וואח'

1 ארונות או מקרר ולכון לא המלצתי לתקן את זה, כי לתקן זה להרוס את כל מחיצות הדירה,
2 אלא על פיזויו." (עמ' 9 ש' 22 - 28)

3 בהמשך המומחה הדגיש כי את הפיזוי הוא פ██ נוכח אי התאמה לתוכנית.

4 צודקות הנتابעות כי המומחה אינו אמור לפרש את הדין, ומדובר בשיקול שאינו בתחום מומחוותו.
5 אולם מדובר בסטייה מתוכנית המכרכ, אך משלא הוכיחו התובעים, ואף לא טענו, כי גרים להם נזק
6 ספציפי הנובע מהצורך להתאים מחדש את הרהיטים, ואף לא נטען שהם נאלצו להתאים מחדש את
7 הרהיטים, ונוכחת העבודה כי אין גרייה מסק שטח הדירה עולה על 2%, אני דוחה את התביעה
8 בראש נזק זה. וקבע כי יש להפחית סכום של 5,800 ₪ מהסכום הסופי שבוחות דעת המומחה
9 מטעם בית המשפט.

מדרגה צמודה לדלת

10 המומחה מטעם בית המשפט מצא כי קיים פגם תכוני במרקח הקטן שבין דלת הכניסה לדירה לבין
11 המדרגות הפנימיות, וקבע שיש לפצות את התובעים בגין ירידת ערך הדירה בשל פגם זה בסך של
12 3,000 ₪.

13 הנتابעת 1 טענה כי אין סטייה מהוראות הדין או מתוכנית המכרכ, ואף אין מחלוקת כי המרחק אינו
14 יוצר הפרעה לפתחית או סגירת הדלת, ולכן אין לפצות את התובעים בראש נזק זה.

15 הנتابעת 3 טענה אף היא כי אין לפצות את התובעים בגין ראש נזק זה, מהኒומות שפורטו לעיל,
16 ומכל מקום מדובר בפגיעה תכוני, שבאחריות הנتابעת 1.

17 למעשה טענה זו של התובעים אינה כנגד הבניה אלא כנגד ליקוי בתכנון. לא ניתן לקבל טענה
18 זו כאשר בתכנון אין סטייה מהחוק, התקנות, התקנים ותוכנית המכרכ וכאשר התוכניות הוצגו בפני
19 התובעים טרם נחתם חוזה הרכישה והסבירו לרכוש את הדירה על פי התכנון שהוצע בפניהם.

20 לפיכך אני דוחה את התביעה בראש נזק זה, וקבע כי יש להפחית סכום של 3,000 ₪ מהסכום הסופי
21 שבוחות דעת המומחה מטעם בית המשפט.

הסתיגויות הנتابעת 3



בית משפט השלום בחיפה

ב' אבירך אחזקות (1998) בע"מ וואח'

להלן ידנו הסטייגיות הנتابעת 3 מחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט. יצוין כי הנتابעת 3 הסטייגיה מרובה הקביעות של המומחה מטעם בית המשפט, אך ראוי לציין לדון רק בהסתיגיות שלגביהם נחקרו המומחה, שכן, לא ניתן כל התייחסות ליתר רכיבי חוות הדעת בסיכון.

4

5

סעיף 1.4 חוות הדעת – סטייה של האבו בחזית המרפסת

6

7 המומחה מטעם בית המשפט אישר כי קיימת סטייה של 6 ס"מ באבן המרפסת, אך טען כי אין
8 בעלות תיקון כださいות כלכלית ולכן קבוע פיצוי בגין ירידת ערך בסך 2,000 ש"ח.

9

10 הנتابעת 3 טוענת כי התברר שמדובר בליקוי אסתטי בלבד, ואין מדובר ביצוע רשלני או ביצוע
11 הסותר את חוק המכר.
12

13

14 אכן, מומחה בית המשפט אישר כי מדובר בליקוי אסתטי, ויש צורך לשירף כ-6 מ"מ מהאבן על מנת
15 לתתקן את הליקוי (עמ' 5 שי 28 ואילך), אך נכון מיקומה של האבן וועלויות תיקון הגבותות, ראוי
16 לפ██וק פיצוי בגין ירידת ערך.
17

18

19 הנتابעת 3 לא הראתה כל טעם לסתות מחוות דעתו של המומחה. גם פגס אסתטי שאינו מפער
20 לתפקוד מהווה פגס ביצוע העבודה.
21

22

23 לפיכך, אני דוחה את טענות הנتابעת 3 בגין ראש נזק זה, וכזכור כי על נتابעת 3 לפצות את התובעים
24 בגיןו.
25

26

27 המומחה מטעם בית המשפט קבוע כי קיימים מספר סذקים במספר מוקדים בדירה, שיש לתקןם
28 בעלות כוללת של 1,700 ש"ח.
29

30

31 הנتابעת 3 טוענת כי מדובר בסذקים נימיים ברוחב של פחות מ- 1 מ"מ, מהווים ליקויים סבירים.
32 כמו כן, לא ברור מתי נוצרו הסذקים ולפיכך נتابעת 3 אינה אחראית לתיקונם.
33

34

35 אמנס המומחה אישר כי מדובר בסذקים נפוצים הקיימים ברוב הבתים, אך יחד עם זאת מדובר
36 בליקוי המצריך תיקון בעלות מינימאלית (עמ' 6 שי 14 – 27).
37



בית משפט השלום בחיפה

את' נ' אבירד אחזקות (1998) בע"מ וואח'

לא שוכנעתי כי הספק בעניין מועד היוזרונות של אוטם סדקים אמור לפעול לטובת הנتابעת.
ראשית, אmons סדקים מעין אלו, כפי שטען המומחה, הם נפוצים, אך יש לזכור כי הם מהווים גם
בביצוע הבנייה, ואין ספק שאין מדובר בפגם שיצרו התובעים עצמם, אלא בפגם שנוצר עקב בנייה או
ביסוס לKOI. שנית, בחוות דעת מטעם הנتابעת עצמן, במיוחד בחומר הדעת מטעם נתבעת 3,
המומחה מטעמה מאשר כי קיימים סדקים, וקובע כי יש לתקן ללא כל התייחסות למועד
היוזרונות. ויש לזכור כי מדובר בחומר הדעת המתיחס לחומר התובעים שנערכה
בשנת 2005, קרי כבר אז קיימת אינדיקציה ליוזרונות הסדקים, ומכל מקום לא ניתן כי מדובר
בסדקים חדשים.

לפיכך, אני דוחה את טענות הנتابעת 3 בעניין ראש נזק זה.

סעיפים 1.8 – 1.10 לחוות הדעת – עקרונות בקיורו

המומחה מטעם בית המשפט אישר כי בחלוקת מהקיורות קיימות עקרונות, בכך שנבנו בסטייה מהציר
האנכי, ואישר פיזי עברו מקומות בהם הסטייה עולה על 1%, וגם בפרוזדור בו התגלה הפרש של 4
ס"מ, בסכום כולל 4,500 נס.

הATAB 3 טענה כי לא כל סטייה מחייבת פיזוי, במיוחד במקרה בו הסטייה בוקשי נראה לעין.

לא שוכנעתי כי קיימות הצדקה לסתות מחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט. מסכים אני עם
הקביעה כי לא כל סטייה מחייבת פיזוי, ובמקרה זה המומחה לא קבע פיזוי עברו כל סטייה, אלא
רק על סטיות שחרגו מ- 1%. בנוסף, המומחה מטעם בית המשפט הבהיר בחקירתו הנגדית שהוא
מודע לכך שאין פגעה בתפקוד הדירה וזוי הסיבה בGINA הוא ירידת ערך בלבד, ולא תיקון.

לפיכך, אני דוחה את טענות הנتابעת 3 בגין ראש נזק זה.

סעיפים 3.3 – 4.1, 3 לחוות הדעת – ליקוי בההתאמת הדלותות

המומחה מטעם בית המשפט קבע כי יש לפצות את התובעים בגין ליקוי בההתאמת הדלותות בסכום
של 200 נס.

הATAB 3 טענה כי בחקירתו הנגדית, אישר המומחה כי ליקוי זה יכול להיגרם גם כתוצאה מבלי
של הדלותות, ולפיכך אין לפסק פיזוי עברו ראש נזק זה.



בית משפט השלום בחיפה

את' נ' אבירד אחזקות (1998) בע"מ וואח'

1 סבורני כי ראש נזק זה לא הוכח. לאחר חקירותו הנגידת של המומחה מטעם בית המשפט התרבר כי
2 קיים סיכוי לא מבוטל לכך שהנזק נגרם עקב בלאי טבעי של הדלקות (עמ' 11 ש' 7 – 9). בהתחשב
3 בזמן הרבה שעבר מושלם הבניה ועד למועד ערכית חוות הדעת. לפיכך, במאזן הסתברויות, אני
4 סבור כי ספק זה פועל לטובת הנتابעות, ולא הוכח כי מדובר בליקוי בבניה או בתכנון.
5
6 אשר על כן, אני דוחה את התביעה בראש נזק זה, וכובע כי יש להפחית סכום של 200 ש"מ מהסכום
7 הסופי שבחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.

סעיף 5.4 לחות הדוד – צביעת הדוד הפוגם

10 המומחה מטעם בית המשפט קבע כי יש סימן מעיליה בדוד השימוש, דבר מהוות ליקוי, ויש לצבוע
11 את הדוד בעלות של 400 ש"נ.
12
13

14 הנتابעת 3 טענה כי אין לאמץ את קביעת המומחה בעניין זה מסווג שהסבירו לקביעת זו לא היו
15 משכנעים.
16

17 המומחה הסביר בעדותו בבית המשפט מודיע קבע את קביעתו זו:
18 "ש. אם הוא היה עמוק בזמן מסירה, היה צריך להופיע בפורוטוקול, נכון?"
19 ת. אני לא זוכר אם הופיע או לא. בכל מקרה ראיתי את הדוד עמוק הזה וזה לא בגלל
20 שימוש סביר בדירה.
21 ש. אם היה, היה צריך להיות במסירה.
22 ת. אני ראיתי את הדוד עמוק זה לא קורה בכלל פגמים של שמות שניים, זה קורה
23 בדרך' בתקנה ו מבחינת הסבירות, הסבירות הגבוהה היא שזה הותקן בצורה צו
24 ולכן זה קורה.
25 ש. האם בדקת שמדובר בדוד המקורי שהותקן בדירה?
26 ת. בדקתי, מדובר בדוד המקורי. הוא היה עמוק".
27

28 איyi מוצא כל פגם בהסבירו של המומחה. בנוסף, הנتابעות לא צירפו את פרוטוקול המסירה
29 להוכיח טענותם. יתר על כן, הגם שיש ערך ראוי לפרטוקול המסירה, קיימת אפשרות שאדם לא
30 מצליח לאבחן בליקויים מסוימים, מסיבות שונות, ותיתכן אפשרות שהפרוטוקול לא ישקף
31 ליקויים שהיו קיימים. השאלה אם אכן כך הדבר, אמורה להיות מוכרעת בהתחשב בכלל הריאות
32 שהוצעו בנושא זה. בכלל הנוגע לדוד, ניתן מאד כי התובעים לא הבחינו באותו פגם, והמומחה שבדק
33 לעומק את הדירה הבחן בפוגם זה.
34



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 11-06-7240 לזר ואח' נ' אבירד אחזקות (1998) בע"מ וואח'

1 לפיכך, אני דוחה את טענות הנتابעת 3 ביחס לראש נזק זה.

2

3

4

5

סעיף 6.2 לחות הדעת – חוסר במילוי חלק מארכי הkraine בטבח ובחדור הרחצה

6

7 המומחה מטעם בית המשפט אישר כי חסר מילוי אחורי בחלק מארכי הkraine בטבח ובחדרי
8 הרחצה, ויש לתקן את הפגם ע"י פירוק האзорים החלולים (כ-10 מ"ר), ולבצע חיפוי מחדש, בעלות
9 כוללת של 1,800 נ"נ.

10

11 הנتابעת 3 טענה כי בחקירתו הנגדית של המומחה התברר שלא עשה רישומים של הבדיקה, ולא ניתן
12 לדעת היכן הקירות החלולים. בנוסף, המומחה אישר כי הארכיים יציבים. כל אלו לטענת הנتابעת
13 3 משמעיים את הבסיס תחת מסקנותו.

14

15 המומחה הסביר בחקירהו כיצד ביצעת הבדיקה ומודיע לא ערך רישום :
16 "ש. אתה מסכים איתני, במראה עיניים אתה רואה חוסר במילוי בחריצים שבין
17 הארכיים.

18

19 ת. גם מראה עיניים וגם בדיקות – מקרים ורואים שאין מילוי מתחת לארכיים.

20 ש. אם עשית בדיקה, איך הרים של הבדיקה? יש שטחי קירות גדולים, איפה
21 נדע מה המיקום בו חסר מילוי?

22 ת. צייתי שזה 10 מ"ר, כל מי שיבוא לתקן יזהה את זה. אי אפשר לפספס את זה."

23

24 לא מצאתי כל פסול בהסביר זה של המומחה, אמנס רצוי היה כי המומחה ישמור רישומים לעצמו,
25 אך משקבע כי ניתן לאתר את הפגם בבדיקה פשוטה, הסבר זה אינו פוגם בחותות דעתו.

26

27 לאור הסבירו של המומחה, לאור העובדה כי נتابעת 3 לא הכחישה את קיומו של הפגם, איןני
28 רואה כל מקום לסתות מחותמת דעתו של המומחה מטעם בית המשפט.

29

30 לפיכך, אני דוחה את טענות נتابעת 3 ביחס לראש נזק זה.

31

סעיף 8.2 לחות הדעת – העדר חיתוך טיח בין הקיר והתקורה

32

33



בית משפט השלום בחיפה

אה' נ' אבירד אחזקות (1998) בע"מ וואח'

1 המומחה מטעם בית המשפט קבע כי העדר חיתוך טיח בין התקורה ליקוי, ותיקונו דורש
2 ביצוע חיתוך ישיר, בעלות של 2,000 ש"נ.
3

4 הנتابעת 3 טעונה כי מדובר בליקוי שלא נתבע כלל ע"י התובעים, לפיכך אין לפ██ פיזי עבورو.
5

6 המומחה בחקירהו הנגדית אישר כי הליקוי בחותמת הדעת אליו התייחס שונה מהתייחסותו של
7 המומחה מטעם התובעים, והסביר כך:
8 "ש. הליקוי אליו התייחס מר גופמן המומחה מטעם התובעים, הוא ליקוי של מרחק משתנה
9 בין מפגשי הקירות לתקורה. אתה אומר שאין דבר כזה בהכרח 'משתנה' , אני אומר
10 שהליקוי הוא שאין חיתוך טיח בין התקורות ?
11 ת. כן.
12 ש. אז אנו מסכימים שמר גופמן אומר שהוא אחד ואתה מתייחס למשהו אחר.
13 ת. נכון." (עמ' 13 ש' 15, 16).

14 דברי המומחה מעידים כי הליקוי אליו התייחס בעניין זה שונה מזה שנקבע על ידי מומחה התובעים.
15 דהיינו, מדובר בראש נזק שלא כלל בתביעה.
16

17 לפיכך אני מקבל את טענות הנتابעת 3 בעניין זה, וקובע כי יש להפחית סכום של 2,000 ש"נ מהסכום
18 הסופי שבחותמת דעת המומחה מטעם בית המשפט.
19

סעיף 10 לחותמת הדעת – מרוחחים בדلت הויטרינה

20 הנتابעת 3 טעונה כי לפי קביעת המומחה מדובר בפגיעה אדריכלי, ولكن אין היא אחראית לתקן פריט
21 זה. הנتابעת 1 לא התייחסה ליקוי זה בסיכוןיה.
22

23 מאחר וקביעת המומחה היא כי מדובר בפגיעה אדריכלי, והנתבעת 1 לא החישה ליקוי זה ואף לא
24 התייחסה אליו בסיכוןיה, אני קובע כי ליקוי זה הוא באחריותה של נתבעת 1, ועליה לפצות את
25 התובעים בסכום 500 ש"נ.
26

סיכום הנזקים:

27 חוות הדעת המומחה קבעה כי עלות סך כל הליקויים היא 54,145 ש"נ.
28 מסכום זה יש להפחית את סכומי התיקונים אשר ביחס אליהם נדחתה התביעה, כאמור לעיל,
29 בסכום כולל של 17,500 ש"נ.
30



בית משפט השלום בחיפה

את' נ' אבירד אחזקות (1998) בע"מ וואח'

1

2 קרי סך כל הליקויים עומד על 36,645 ₪.

3

4

5 מסכום זה, על הנתבעת 1 לשאת באופן בלעדי בתשלום ליקויי תכנון בסך 1,500 ₪, ואילו על
6 הנתבעת 3 לשפוט את הנתבעת 1 בתשלום היתרה, שהיא עלות תיקון ליקויי הביצוע, בסך של
7 35,145 ₪.

8

9 יודגש כי סכומים אלו כוללים פיקוח הנדסי אך לא כוללים מע"מ.

10

יבות הנתבעות לבצע את התקיונים בעצמן

11

12

13 התובעים טענו כי הנתבעות מיצו את זכותם לבצע את התקיונים, לאחר שניתנו להם הזדמנויות
14 רבות לבצעם, והן ביצעו בפועל תיקוני רבים טרם הכניסה לדירה ואף לאחריה. התובעים טוענים
15 גם, כי עצם הבדיקה הליקויים על ידי הנתבעות וחוסר האמון הקיים בין הצדדים בשלב זה של
16 ההליך המשפטי, מטה את הcpf לטובת אי מתן הזדמנות נוספת לתקן הליקויים.

17

18 הנתבעות טענו כי דוקא העובה כי הן ביצעו את כל התקיונים לביקשת התובעים, מעידה על כך
19 שהם לוקחו אחריות על הפגמים שהיו ותיקנו אותם במקצועיות ובמסירות, תוך מונע הולם
20 לפניות התובעים. דבר זה לטענתם, אין-Amor לשלול מהן את זכותן לבצע את התקיונים.

21

22 הנתבעת 3 הדגישה כי היא עצמה לא קיבלה הזדמנויות כלשהי לבצע תיקונים מצד התובעים, لكن
23 לא ניתן לומר כי ניתנה לה החזדנות לבצע את התקיונים. עוד הודגש כי כל התקיונים בוצעו ע"י
24 הנתבעת 1 בעצמה.

25

26 הנתבעות ביקשו לפחות 20% מהסכום הסופי של ביצוע התקיונים, זאת נוכח קביעת המומחה
27 מטעם בית המשפט לפיה תיקון הליקויים על ידי הנתבעות, יפחית את עלויות התקיונים ב- 20%.

28

29 מעיון באוסף המכתבים שצורפו לכתב התביעה עולה כי התובעים התריעו, במשך זמן רב מאוד על
30 קיומם של הליקויים. בנוסף, באותה אוסף מכתבים ניתן לראות כי קיימים שני מכתבים
31 המומענעים לנבעת 3 עצמה, ובهم מבקשים התובעים כי יבוצעו תיקונים בדירותם, ומפרטים רשימה
32 לא סגורה של ליקויים. עליה מאותם מכתבים כי התובעים פנו מספר רב של פעמים, אך לא קיבלו
33 מענה הולם מצד המומענעים, ולפיכך הם שבו ופנו מספר פעמים בכך שפניהם לטופל (נספח ג' לכתב
34 התביעה).



בית משפט השלום בחיפה

את' נ' אבירד אחזקות (1998) בע"מ וואח'

1 מכתבים אלו מעידים על כך כי הנتابעות קיבלו הזדמנות רואה לבצע את התיקונים, ואין להזמנות
2 להפחנות 20% מעילות התיקונים, שכן, כאמור, ניתנה לחן הזדמנות נאותה לבצע את התיקונים.
3
4
5
6

דירות חלופי

7 התובעים ביקשו לפ██וק עבורם סכום של 10,000 ש"ח עבור דירות חלופי. לטענתם, חרכו העבודה
8 שמומחה בית המשפט לא התייחס לעניין הצורך בדירות בתקופת ביצוע התיקונים, הם זכאים
9 לדירות חלופי מסוימות שביצוע התיקונים בזמן שהותם דירה עלול לגרום להם הפרעה ממשית, במיוחד
10 נוכח העובדה שיש להם ילדים קטנים.
11
12
13

14 הנتابעות סומכות ידע על קביעת המומחה מטעם בבית המשפט לפיה ניתן להתגורר בנכס בזמן ביצוע
15 התיקונים.
16

17 התובעים לא הצליחו, ואף לא ניסו, להוכיח כי קיימים צורך ממשי פנוי הדירה בעת ביצוע התיקונים,
18 גם אם בבית שוחים ילדים קטנים, ולא הראו כל טעם לסתות מהמלצת המומחה מטעם בית
19 המשפט. לפיכך, לא שוכנעת כי התובעים זכאים לפיצוי עבור דירות חלופי, ואני דוחה את התביעה
20 בראש נזק זה.
21

עוגמת נפש

22 התובעים ביקשו לפ██וק סכום של 10,000 ש"ח בגין עוגמת נפש. לטענתם נגרמה להם עוגמת נפש רבה
23 הן נוכח הליקויים עצם, והן נוכח התנאות הנtabעות וחוסר נכונות לבצע את התיקונים. כמו כן,
24 קיומים של הליקויים רבים מנעו מהם שימוש סביר בדירה, ויש לקחת בחשבון כי ביצוע התיקונים
25 בעודם מתגוררים בבית יגרום להם עוגמת נפש נוספת, הנובעת מחוסר הנוחות, הפסד ימי עבודה,
26 וה צורך ביצוע ניקיון יסודי אחריו כל תיקון.
27
28

29 הנtabעת 1 טוענת כי אין לפ██וק לתובעים פיצוי בגין עוגמת נפש. לטענה בהליך הבניה יש באופן
30 טבעי ליקויים סבירים, כמו במקרה דן, והוא נהגה בתובעים באדיבות והגינות בניסיון לתקן את כל
31 הליקויים.
32
33



בית משפט השלום בחיפה

את' נ' אבירד אחזקות (1998) בע"מ וואח'

נתבעת 3, הוסיף כי חלק מטענות התובעים בראש נזק זה הן טענות חדשות שלא נטען בכתב התביעה, ולפיכך יש לדוחותן. כמו כן, טענה הנתבעת 3 כי עוגמת הנפש נגרמה דווקא לה מעיצם הגשת התביעה נגעה על ידי התובעים.

בקביעת שיעור הפיצוי בגין עוגמת הנפש בעניין ליקויי בניה יילקוו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים: האם מדויב בדירת מגורים או אחר, מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חי היומיום בדירה, התנהלות הצדדים עבור להיליך המשפטי ובמהלכו, עלות תיקון הליקויים ועוד (עו"א 5602/03 סגול נ' שכנו ופתחו לישראל בע"מ, פסקה 16 (28.02.2005)).

במקרה זה שוכנעתי כי על אף הפור בין סכום התביעה לבין הסכומים שנקבעו בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, קיימים בדירה לא מעט ליקויים משמעותיים, לרבות ליקויי רטיבות, שקיוםם ותיקונים, מן הסתם, גרמו ויגרמו לעוגמת נפש לא מועטה.

לפיכך, ובהתחשב בסכום שנפסק לתקן הליקויים וביתר הגורמים הרלוונטיים, אני קובע כי יש לפצות את התובעים בגין עוגמת נפש בסכום כולל 7,000 ש"ח.

כיוון שרוב הליקויים הם ליקויי ביצוע וركח חלק קטן מאוד מהליקויים הוא תכוני, אני קובע כי הנתבעת 3 תחויב לשופוט את הנתבעת 1 במלוא סכום ראש נזק זה.

הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד

כללו הוא כי צד שזכה במשפט אינו-Amor לצאτ בחסרון כס, אולם מצד כל זה, לבית המשפט מסור שיקול הדעת בפסקת סכום ההוצאות, לרבות שכר טרחת עו"ד. במסגרת הפעלת שיקול הדעת, על בית המשפט להתחשב באופי התובענה ומורכבותה, הסעד המבוקש והיחס בין לסעיף שנקבע, על היקף העבודה שהושקעה על ידי בעלי הדין, דרך ניהול המשפט ועוד [ראו ע"א 419/97 בנק הפועל בע"מ נ' שפע בר – מכון תרבותת בבאר יעקב – אגדה שיתופית חקלאית בע"מ, (3/6/1999); ע"א 9535/04 סיעת "ביאליק 10" נ' סיעת "יש עתיד לביאליק", פ"ד ס(1) 391, 395 (2005)].

בנסיבות המקרה, ההפרש בין הסכום שנפסק לתובעים לבין סכום התביעה הוא גדול יחסית, דבר המצביע על כך כי מדובר בתביעה שי"נווכחה" שלא לצורך. נוכח הפור שוכנעתי כי התובעים זכאים להחזיר הוצאות חלקו בלבד.

בהתאם אני מזכה את התובעים בהחזיר הוצאות בסך 5,000 ש"ח, ובשכ"ט עו"ד בסכום 6,000 ש"ח.



בית משפט השלום בחיפה

את' נ' אבירד אחזקות (1998) בע"מ וואח'

1 גם בעניין סכומים אלה, כיוון שרוב הליקויים הם ליקויי ביצוע ורק חלק קטן מאוד מהליקויים הוא
2 תכוני, אני קובע כי הנتابעת 3 תהויב לשפות את הנتابעת 1 במלוא סכום ראש נזק זה.
3
4
5
6

סוף דבר

7 אני מחייב את הנتابעת 1 לשלם לתובעים פיצוי עbor ליקויו התכונן בסך של 1,500 ש"ם + מע"מ,
8 בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד עריכת חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט
9 (26/6/13) ועד התשלום בפועל.
10
11
12

13 אני מחייב את הנتابעות, ביחיד ולהז, לשלם לתובעים פיצוי עbor ליקוי הבניה בסכום של 35,145 +
14 מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד עריכת חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט
15 (26/6/13) ועד התשלום בפועל.
16

17 עוד אני מחייב את הנتابעות, ביחיד ולהז, לשלם לתובעים פיצוי בסך 7,000 ש"ם בגין עוגמת נפש.
18

19 ובנוספ, ישלמו הנتابעות לתובעים, ביחיד ולהז, הוצאות משפט בסך 5,000 ש"ם ושכ"ט עו"ד בסכום
20 כולל של 6,000 ש"ם.
21

22 סכומי עוגמת הנפש, הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיוס ועד
23 התשלום בפועל.
24

25 אני מחייב את צד ג' (הנתבעת 3) לשפות את שולחת ההודעה לצד ג' (הנתבעת 1) על כל סכום שתשלם
26 לתובעים מותוק הסכומים אשר על הנتابעות לשלם ביחיד ולהז.
27

המצוירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.

28
29
30
31 נתן היום, ט"ו תמוז תשע"ה, 02 ביולי 2015, בהעדר הצדדים.
.



בית משפט השלום בחיפה

אה' נ' אבירך אח Zukot (1998) בע"מ ואה'

עמיית רוזין, שופט

1
2
3
4