


בית משפט השלום בתל אביב - יפו
אוח' נ' ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ ואוח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט כרמלת האפט**התובעים**

נגד

1. ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ ח.פ. 512959156**הנתבעים****2. עודד שמייר****פסק דין**

1

בפני תביעה כספית.

2

3

4

רקע:

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

עיקרי טענות הצדדים

5. טוענים התובעים כי בדירה נמצאו ליקויי בנייה רבים, בין לפני מועד מסירתה ובין לאחריו, וכי הוגם שפנו לנציג הנתבעת מספר פעמים, הוא דאג לטפל רק בחלקם, אך התעלם ממורביהם (להלן: "ליקויי הבניה").



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אה' נ.ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ ואחר'

תיק חיצוני:

1. לתימוכן הגיעו חוות דעת הנדרשת לפיה עלות תיקון הליקויים תעמוד על סך של 206,771 ש"ח (כולל מע"מ), ודרשו לשלם בה את הנتبעת.
- 2.
- 3.
4. כן טוענים התובעים כי בהתאם לסעיף 4.2 להסכם המכיר התחייב הנتبע לשוט על שם, בתוך שניםיים ממועד חתימת החסכם, את הבעלות על הדירה בלשכת רישום המקרקעין, וכי בסעיף 8.3 שבנו נקבע גם פיצוי מוסכם בגין הפרה של סעיף מסעיפי החסכם זה, בשיעור של 10% מערכו. לטענתם רישום זה עדין לא הוسلم.
- 5.
- 6.
7. התובעים מוסיפים על האמור כי הנتبעת בנתה את הדירה באופן רשלני ולקי וכי הם נאלצו להתגורר בה חרף רטיבות קשה ונזילות מים וכן ללא מים חמים. משכך טוענים הם כי יש לחיבתם בפיצוי בגין עגמת נשך, אי נוחות, טרדה מיוحدת ואבדן ימי עבודה בסך של 45,000 ש"ח.
8. במקביל טוענים התובעים כי עליה לשלם להם גם סך של 15,000 ש"ח נוספים, בגין דירות חלופיות לו יזדקקו בעת ביצוע התיקונים הדורושים בדירה אשר צפויים להמשך כ-3 שבועות.
9. לבסוף טוענים התובעים כי גם אם הנتبעת שימשה כمفחתה על הבניה ולא קבלו מבצע, עדין יש לחיבתה בתשלומים מלא נזקיהם וזאת בשל הוראות סעיף 11 לפקודת הנזקין [נוסח חדש] הקובעת מה דין של מעولמים בלבד (להלן: "פקודת הנזקין").
10. מנגד טוענים הנتبעים כי יש למחוק את התביעה שהוגשה כנגד הנتبעת בהיעדר ירידות, שכן לא היא שבנתה בפועל את הבניין או הדירה, ומכאן שמדובר אין היא אחראית לליקויים שהתגלו בה.
11. טוענתם הנتبעת רק ארגנה את קבוצת הרכישה ואילו הנتبע הינו מי שרכש (או מי שזכה להיחשך כמי שרכש) את הדירה מידיה הקובל. עד לטענתם, התובעים אשר רכשו את הדירה ממשם, אינם מעריכים כמי שרכש דירה חדשה מבעלן.
12. עוד הם טוענים כי בהתאם לה חוות דעת מטיעם, הליקויים שנמצאו בדירה הינם זניחים וכי עלות תיקונים לא תעבור את הסך של 19,878 ש"ח. משכך טוענים הם כי התובעים מבקשים להתעשר על חשבונם שלא כדין.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.
- 35.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

acho' ni b.s. אביב יזמות בניה בע"מ ואוח'

תיק חיצוני:

- 1 13. בדומה הם טוענים כי אין מקום לקביעת פיזי בגין דירות חלופי.
- 2 14. עוד כי אין גם מקום לפסק פיזי כלשהו בגין עגמת נפש.
- 3 15. הנבע מוסיף על האמור כי בהסכם המכיר נפלת טעות קולמוס וכי הלהקה למשה צריכה הייתה
4 להיקבע בו תקופה של 4 שנים לרישום הדירה על שם התובעים. לטענתו האמור ידוע להם היטב
5 וניסיונם לטעון אחרת אינו אלא ביטוי לחוסר תום לב. מכל מקום טוען הוא כי היהות שהתובעים מעולם
6 לא פנו אליו בעניין זה הרי שקס נגדם השתק.
- 7 9
- 8 10 עוד הוא מוסיף כי עורך הדיון אשר צרך היה לטפל בחערת הבעלות, עוזיד יוסף קפלאי, נפטר, בטרם
9 11 עת, בסוף שנת 2009, קודם שהשלים את הטיפול וכי מטיב הדברים נגרם בשל כך עיכוב ברישום.
- 10 12 עיכוב זה יש לראות, כך לטענתו, כתוכאת כוח עליון ולא כתוכאת הפרת הסכם הרכישה.
- 11 13 כך או אחרת טוען הוא כי לתובעים לא נגרם כל נזק כתוכאת העיכוב ברישום.
- 12 14
- 13 15
- 14 16
- 15 17
- 16 18
- 17 19
- 18 20 16. מטעם התובעים העיד בפניי התובע 2.
- 19 21
- 20 22 17. מטעם הנבעים העיד בפניי נציג הנבעת, אשר אביב (להלן: "אשר").
- 21 23
- 22 24 18. הן התובעים והן הנבעת הגיעו חוות דעת מומחים מטעם לתימוכין בטענותיהם לעניין ליקויי
23 25 הבניה.
- 24 26
- 25 27 19. הנבע לא הגיע תצהיר מטעמו ואף לא התייצב לדיוונים.
- 26 28
- 27 29 20. בנוסף התקבלו חוות דעת של המהנדס יקי נחמן אשר מונה כמומחה מטעם בית המשפט ואשר
28 30 התקבקש חוות דעתו ביחס לליקוי הבניה בדירה (להלן: "המומחה", "חוות הדעת" ו"חוות הדעת
29 31 המשלימה").
- 30 32
- 31 33
- 32 34
- 33 35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אחבר נ.ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ ואחות'

תיק חיצוני:

דינו

אחריות הנקבעת לליקויי הבניה

מעמידה של הנקבעת

21. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנקבעת לא הייתה הקבלן המבצע. חרף האמור חלקים הצדדים
בשאלת האחריות הרובצת על כתפיה מכוח תפקידה בפרויקט הבנייה.

22. עיון בהסכם השיתוף מעלה כי קבוצת הרכישה ביקשה לשכור חברת ניהול אשר תפקח על ענייני
הפרויקט וتسويע לוועד במילוי תפקידיו (וראו בסיפה לעמ' 3).

23. בין השאר נקבע בסעיף 4.7.2 שבו כי:

24. "לשם ניהולו של הפרויקט, ובכלל זה, להשתתף יחד עם הייעצים בהכנות תכניות, טיפול
25. מול הרשויות בהוצאה היותר בניה, פיקוח על העבודות, פיקוח על שלבי הביצוע השונים
26. מול הייעצים, מול הקבלן המבצע והרשויות ולינוי הפרויקט עד להשלמתו ומסירת
27. הדירות לצדים, תמנה הוועדה חברת ניהול אשר תהא זכאית לשכר כפי שיסכם עמה
28. בהסכם ההתקשרות".

29. עיון בהסכם הביצוע (נספח א' לבקשה 1 בתיק) מעלה בפרק 8 בו, תחת הכותרת "פיקוח הנדסי"
30. כי:

31. 8.1 המזמין [קבוצת הרכישה] לשכר את שירותה של ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ
32. (להלן: **המפקח**) לצורך מתן שירותים ניהולו וריכוזו לפרויקט.

33. 8.2 המפקח מינה את המהנדס ירון קרני או מי שימונה על ידו, להיות המהנדס
34. האחראי על בניית המבנה (להלן: **"הمهندס"**).

35. 8.3 הקבלן מתחייב למלא את הוראות הפיקוח ההנדסי יהיו בכתב ו/או בכתב העבודה, הכל
לහנחת דעתו של המהנדס. כל הוראות הפיקוח ההנדסי יהיו בכתב ו/או בכתב העבודה.
אין במינוי המהנדס וכל הוראה שתינתן על ידו כדי לשחרר את הקבלן מאחריותו
ומהתחייבותו.

36. 8.4 למהנדס הזכות להפנות את הקבלן לקבלת הוראות מגורים מڪצועי שימצא
לㄣכון (לרובות- אדריכל, ייעץ וכוכ) ובמידה ועשה כן יחולו הוראות סעיף 8 זה לגבי אותו
גולם מڪצועי כאילו היה הוא המהנדס באותו תחום אליו הפנה המהנדס".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

וואח' נ.ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ וואח'

תיק חיצוני:

- 1 24. צירוף האמור מעלה אם כן כי הייתה זו הנבעת אשר נשכחה על ידי קבוצת הרכישה כחברת
2 הניהול וכי בכך כך היא קיבלה על עצמה את האחוריות לפיקוח על פרויקט הבניה עד להשלמתו
3 המלאה.
4
5 25. כזו אין היא יכולה להטער מאחריותה לטיב ביצוע הפרויקט ולנזקים שמקורם ברשנות
6 ביציעו, הגם שMOVEDן כימקביל אין למודן האמור פטור גורף לקבלן המבצע ווראו לעניין זה :ת.א.
7 6683/07 (שלום חיפה) מוקו וואח' נ' גולן [פרסום בנג'] (5/10/2010), עמי 3 ;ת.א. 2066/96 **בן חיים נ' עמוות נווה מדבר וואח'** [פרסום בנג'] (18/11/2011) עמי 23).
8
9
10 26. על רקע האמור מובנת גם עדות התובע לפיה הקשר שלו היה כל העת עם נציג הנבעת [אשר] ועמו
11 בלבד. ובלשונו:
12
13 "יש: ... לא שאלתי מי איש הקשר, שאלתי מי בנה את הדירה. מי קיבל שבנה את
14 הדירה? ואת הבניין?
15 ת: זו הייתה קבוצת רכישה שקניית,
16 ש: אז,
17 ת: עודד שמיר,
18 ש: אז אתה,
19 ת: ואשר, אשר הוא היה האיש,
20 ש: אתה לא עונה על השאלות, לא,
21 ת: הוא היה מפקח,
22 ש: אבל, מר אהרוןוב, אבל אתה לא עונה על השאלה.
23 ת: כן,
24 ש: יש קובל,
25 ת: כן,
26 ש: שהוא בונה,
27 ת: כן.
28 ש: מי קיבל שבנה את הדירה,
29 ת: יפה,
30 ש: שבנו,
31 ת: אז אני עונה לך, בפניי היה אשר אביב, האדם שהוא היה אחראי על כל פיקוח
32 התהילך של הבניה הזה. אני לא הכרתי אף אחד אחר חוץ מזה. זה עונה לך על
33 השאלה?
34 ש: לא.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

יאח' נ' ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

פרוטוקול הדיון מיום 16/1/28 עמ' 10-11) (ההדגשות שלי, כה.)

21 27. נוכח האמור אין ממשות לעובדה כי בהתאם לסעיף 4.3 להסכם המכיר מהנה הנקבע
22 לתובעים את כל זכויותיו לבדוק ולתיקונים על פי חוזה הבניה (הסכם הביצוע) עם הקבלן. באשר אין
23 בכך כדי מגרען מאחריות הנקבעת במפקחת.

25 28. כמקוח על הפרויקט מטע קבוצת הרכישה אחראית איפוא הנتابעת לפיצויו התובעים בגין
26 ליקויי הבנייה שנמצאו בדירה. אחוריות זו אינה גורעת מאחריות הקובלן המבצע.

מעוולים במשותף

29. כפי שניתן להבין מון העובדת כי התובעים מנעו מתבوع את הקובל המבצע, לא ניתן לגבוט ממנו
30. תשלום כלשהו ואין הוא פעיל עוד (וראו גם דברי ב'כ התובעים בפרוטוקול הדיון עמ' 23).
31
32



בֵּית מִשְׁפָט הַשְׁלוֹם בָּתֵּל אֶבְיוֹן - יִפּוֹ

אח' נ' ב.ש. אביב יצמות בניה בע"מ וואח'

תתיק חיצוני:

3. סעיף 11 לפקודת הנזיקין קובע כי:

"היה כל אחד משני בני-אדם או יותר חבים לפי הוראות פקודה זו, על מעשה פלוני,
והמעשה הוא עולה, יהיו חבים יחד על אותו מעשה כמעולאים יחד ונויינמים להיתבע
עליה יחד ולוחד".

31. ליישום האמור בענינו אדרש לדבריו של כב' השופט י' עמיית בע"א 09/2008 וג'בר עדנאן عبد
אל רחים נ' מוסבאה عبد אל קaddr [פורסם ב公报 (10/9/2007) הקובע תחילת, בהתאם לסעיף 11 הניל
כ:]

10 "הסיווג המקביל מביח בין שלושה סוגי מקרים בהם ניתן אדם עקב עוללה אשר בוצעה
11 על ידי יותר מזוקיך אחד: מעולאים במשותף המבצעים עוללה אחת כלפי נזוק וגורמים
12 לו יחד נזק אחד בלתי ניתן לחלוקת; מעולאים בנפרד אשר מבצעים שני מעשי נזיקין
13 נפרדים הגורמים לנזוק נזק אחד שאינו ניתן לחלוקת; ומעולאים בנפרד שגרמו לנזוק
14 נזק הנitinן לחלוקת באופן שאפשר לזהות בנזק את חלקו של כל מזוק. בעוד המזוקים
15 מסווג המקרים הראשונים והשני אחראים לפיצוי הנזוק ביחד ולהזדחה והם נכללים בביטוי
16 "מעולאים יחד", הרי שהמזוקים מהסוג האחרון יחויבו בפיצוי הנזוק איש איש בהתאם
17 "nezak asher garm...".

19 ובהמשך, בהתאם לרצionario העומד בסיס דיני הנזיקין כי:

20 "אחד הרציונלים שבבסיס דיני הנזיקין הוא החזרת המצב לקדמותו, קרי, העמדתו של
21 הנזוק במקומו בו היה קודם לעוללה. רציוון זה עומד בסיס החיזוב בלבד ולוחד של
22 מעולאים במשותף כפי שקבע בעסיף 11 לפקודת הנזיקין. מטרתו של הכלל "ביחד
23 ולהביא לכך שהnezok יקבל טיפול מלאה בגין הנזק שסביר, מבלי שייאלץ לכתת
24 רגלו בין המעולאים ומבליהם שיצא וידיו על ראשו ולו גם באופן חלקי...
25 הכלל "יחד ולהזדחה" נועד במיחוד למצבים בהם מי המעולאים אינו סולבנטי, שאז הנזק
26 "מתגלגל" לפתחו של אחד המעולאים ולא לפתחו של הנזוק. כלל זה מעידר אףואת
27 הנזוק על פני המעולאים במשותף".

30 ההדגשות שלי. ב.ה. וראו פסקאות 37, 43 לפסק הדין).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אחבר נ.ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ ואחר'

תיק חיצוני:

1. 32. די באמור אם כן כדי לחייב את הנتبעת בתשלום כל הנזקים שנגרמו לתובעים כתוצאה ליקויי הבניה, והגם שלכשעצמה, ובהתאם להוראת סעיף 84 לפקודת הנזקין, אין היא מנעה מלהזור אל הקבלן המבצע ולהתבעו ממנו את חלקו בתשלום זה.
- 4
- 5

נזקי התובעים

ליקויי בניה

חוות דעת המומחה

10. 33. בחוות הדעת קבע המומחה כי בדירה נמצא ליקויי בניה שונים. להערכתו תיקון הליקויים עליה סך של 57,786 ש"ח לרבות מע"מ (בשיעור 17%) ופיקוח הנדי.
- 11
- 12

13. 34. על האמור הוסיף המומחה עליות נוספת:
- 14

- 15. • איטום באיכות טפלינג בסך של 12,000 ש"ח (הליק שניחצותו תברר רק לאחר השלמת בדיקות בעת ביצוע התקונות בפועל);
 - 16. • ביטול מעבר רטיבות בסך של 5,000 ש"ח (הליק שיידרש היה ויתגלה כי קיים מעבר רטיבותמן החדרים הרטוביים והמרפסת ליתרת הבית);
 - 17. • תיקון כשלים בцентрת מים בסך של 2,000 ש"ח (הליק נסף שניחצותו תברר רק בעת ביצוע התקונות בפועל);
 - 18. • ייבוש תשתיות מילוי מתחת לריצוף בסך של 8,000 ש"ח (הליק שיידרש היה ויתברר כי הרטיבות בתשתיות גבואה מ- 6%);
 - 19. • השלמה לעבודות הנקה למיזוג אויר (עובדת אותה ביצעו התקובעים עצמם) – בסך של 1,200 ש"ח;
 - 20. • החלפת זכוכית בטיחותית בסך של 4,500 ש"ח (הליק שיידרש היה והנלבעים לא יציגו אישור בטיחות המתייחס לזכוכית הקימית);
 - 21. • הוספה בקר אלקטרוני לבלימת המעלית (המהווה רכוש משותף) למניעת רעש – בסך של 3,000 ש"ח.
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29

30. 35. בחוות הדעת הנוסף הוסיף המומחה כי כל הממצאים שפורטו בחוות הדעת עומדים בעינם; כי קיימת החרפה במוקדי הרטיבות מאחר שלא בוצע כל תיקון; כי לאחר ביקור נוסף שערך בבניין עולה כי יש צורך להוסיף עבודותアイテムים נוספים בג'ג וכי בכללכך ולאחר התפזרות מערכת האיטום שבוצעה
- 31
- 32



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אוח' נ. ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ ואחר'

תיק חיצוני:

- 1 בשעתו מעל תקרת סלון הדירה, יש לבצע שינויים זה מחדש. עד הוסיף כי נמצאו סימנים המלמדים
2 על כשל בנקודות איסוף המים בחלקים נוספים בגג המבנה, כך שגם בהם יש לבצע שינויים מחדש.
3
4 המומחה לא קבע מה תהיה הבעיות הנוספות של ביצוע עבודות אלו, אך הדגיש כי עבודות איתור מוקדי⁵
5 הרטיבות והתיקון יהיו חיבות להתבצע בליווי של פיקוח צמוד.
6
7 36. על האמור יש להוסיף כי בחומר הדעת קבע המומחה כי ביצוע התקיונים יארך כחודש ימים, אך
8 כי לא יהיה בכך כדי לחייב את פינוי התובעים מן הדירה, אלא אם יתרברר כי יש צורך ביישוש תשתיית
9 הריצוף וכי במקרה זה לא ניתן יהיה להתגורר בדירה במשך שבועיים ימים.
10
11

מעמדן של המומחה

- 12 37. תפיקido של מומחה שמונה מטעם בית המשפט היו לעזר לבית המשפט להחלטת בשאלת
13 מקצועיות בה יש לו כלים טובים יותר להכרעה (דבריו של כב' השופט ע' פוגלמן בג"ץ דלק
14 חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' שר האוצר [פורסם ב公报] (26/11/2013) (להלן: "ענין דלק").
15
16 38. משההilet בית המשפט למגוון מומחה מטעמו על מנת להביא בפניו נתונים מקצועיים רלוונטיים
17 להכרעה בסכסוך שבפניו, יאמץ, בהיעדר סיבה בולטת ומשמעותית שלא לעשות כן, את ממצאיו וראו
18 בעניין זה א' גורן, **סוגיות בסדר דין אזרחי** (מהדורה 11, 2013) (להלן: "גורן"), 468; ע"א 293 **חברת**
19 **ישראל נימן להשכלה בע"מ נ' רבי** [פורסם ב公报] (23/4/90); וכן ענין דלק, לעיל).
20
21
22 39. לא מצאתי בעניינו טעם לסתות מקביעות המומחה. אזכור בעניין זה כי הצדדים אף לא ביקשו
23 את חקירתו בפני.
24
25
26

תשלום בגין ליהומי בניה

- 27 40. משכך אני מחייבת את הנتابעת תשלום לתובעים קודם לכל את הסך של **57,786** ₪ נושא קביעתו
28 בחומר הדעת. סכום זה כולל כאמור מע"מ בשיעור מעודכן וכן פיקוח הנידי.
29
30
31 41. במקביל אני מחייבת את הנتابעת לשלם לתובעים גם את הסכומים הבאים:
32 • **16,146** ₪ עבור עבודות איתום בסנפלינג (סכום הכלול בתוספת פיקוח הנידי בשיעור של 15%
33 ומע"מ כחוק);
34
35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ואה"נ.ב.ש. אבּוֹבִיבּ יְזָמָת בְּנִיהּ בְּעֵימָן וְאַחֲרֵי

תיק חיצוני:

- 1 • 1,200 ש"ח עבור השלמת עבודות הכנה למיוזג אווריר אותה ביצעו כבר התובעים;
- 2 • 6,054 ש"ח עבור החלפת זכויות לזכויות בטיחותית (סכום הכלל בתוספת פיקוח הנדיshi בשיעור 3 של 15% ומע"מ כחוק);
- 4 • 400 ש"ח עבור הוספת הבקר למלטייט. בעניין זה אoxicר כי בבנין 9 דירות וכי מדובר ברכוש 5 משותף. הסכום מהו איפוא 1/9 מעלות הטיפול בתוספת מע"מ כחוק;

7 42. עוד ובמקביל אני מחייבת את הנتابעת לשלם לתובעים:

- 9 • סך כולל, על דרכ האומדנא, בגין תיקון כל הליקויים באיתום בג הבניין (כעולה מחוות 10 הדעת הנוספת) בסך של 15,000 ש"ח;
- 11 • סך כולל בגין ביטול מעבר רטיבות, תיקוןenschלים בцентр ויבוש תשתיות מיילי, של 10,000 ש"ח (אליו הגעת תוק סכימת קביעות המומחה בעניין זה (בתוספת פיקוח הנדיshi בשיעור של 12 15% ומע"מ כחוק) וחולקה לשתיים, לאור העובדה כי בשלב זה לא ידוע האם יהיה צורך בעבודות 13 אלו, אם לאו);

15 43. לבסוף, אני מחייבת את הנتابעת לשלם לתובעים גם סך כולל של 12,000 ש"ח עבור דירור חלופי 16 בתקופת ביצוע התקיונים. בעניין זה אבהיר כי דומני שלאור היקף התקיונים אין לדרש מן התובעים 17 להישאר בדירותם בעת ביצועם, גם אם הדבר, כאמור אפשרי. לעניין זה אפנה גם לפרך אליו אני מגיעה 18 כתע שעניינו בעגמות נפש ואסיף בתרגומים חופשי כי: "מספיק זה מספיק".

20 44. סוף דבר אם כן בפרק זה, על הנتابעת לשלם לתובעים סך מצטבר של 118,586 ש"ח. כזכור היא 21 רשאית לחזור ולתבעו את הקובלן המבוצע לפחות חלקם של נזקים אלו.

23 45. ודוק: בשים לב להוראת סעיף 4.3 להסכם המכרך על פיו המוחה הנتابע לתובעים את כל זכויותיו 24 לבדק ולתיקונים על פי חוזה הבניה עם הקובלן (הסכם הביצוע), אין מקום לחזב הנتابע בתשלום זה.

עגמות נפש

30 46. מטרת הפיצויים בגין עגמות נפש אינה להעניש את הנتابעים על מעשיהם, אלא לפצות את 31 התובעים על סבלם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

וואח' נ.ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ וואח'

תיק חיצוני:

1. במסגרת הקרייטריונים לקביעת גובה הփיצוי יכולו סוגים הליקויים, עגמת הנפש הכרוכה בתיקונים, 2. התייחסותו של הקובלן גםו של כל הփיצוי.
- 3.
4. יש לזכור כי מطبع הדברים עלול מעבר לדירה שבניתה זה מקרוב הושלמה להיות כורך באין נתת 5. וטרדה, הנבעים מן הצורך להידרש לתיקונים כאלה ואחרים המתגלים בראשית חיי המבנה.
- 6.
7. משכך אין להזדעך בשל עצם הצורך להזדקק לתיקון שהוא.
- 8.
9. לא כך בעניינו, אשר לא דומים חיים עם רטיבות, נזילות מים וליקויים באיתום, לכלל 10. הליקויים. אלו אינם נסבלים ודין לעניין זה בעיון בתכונותיו לחן נדרשו התובעים במסגרת מאמציהם 11. להביא לתיקון הליקויים (נספח ב' לתצהיר התובע/ת/1), כמו גם בעדות התובע (פרוטוקול הדיון מיום 12. 28/1/16 עמ' 18).
- 13.
14. לא כל שכן כאשר לליקויים הנזכרים הצטרפה גם העובדה כי התובעים נאלצו לחיות במשך מספר 15. חודשים ללא מים חמימים (וראו סעיף 8 לתצהיר ת/1).
- 16.
17. אני קובעת איפוא כי על הנتابעת לשלם לתובעים בגין רכיב זה סך של **30,000** ש"ח (וראו שוב בעניין 18. זה הכרעתני בסעיף 45 לעיל).
- 19.
- 20.
21. **Փיצוי בגין הפרת הסכם המכר**
22. אי העברות זכויות הבעלות בדירה על שם התובעים
23.
24. סעיף 4 להסכם המכר קובע כי:
25.
26. "תמורה מילוי כל התחייבויות של הקונה על פי חוזה זה מתחייב המוכר :
27. ...
28. 4.2 להעביר ולרשום על שם הקונה בלשכת רישום המקראין את הדירה כיחידה נפרדת
29. בבית משותף לא יאוחר משנתיםיים ימים מסירות החזקה בדירה לקונה כשהיא
30. חופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, או זכות צד שלishi ובלבך ששולמה מלאה התמורה.".
31.
32. סעיף 7.7 להסכם המכר קובע כי:
33.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ואהח' נ.ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 "הකונה ישלם לעו"ד קפלאיו יוסף סך של 1% + מ. ע. מסכום התמורה.עו"ד קפלאיו
2 יוסף יטפל ברישום הבית המשותף וbrisom הזכויות בדירה על שם הקונה כיחידה
3 נפרדת בבית משותף".
4
5 54. בסעיפים 8.2 ו- 8.3 להסכם המכור נקבע כי:
6
7 8.2. הוראות סעיפים 2, 4, 5 מהווים סעיפים יסודיים שאי קיימים ע"י אחד הצדדים
8 מהוווה הפרה יסודית של חוזה זה.
9
10 8.3 צד שיפר הוראה יסודית של חוזה זה יהיה חייב לשלם לצד השני פיצוי מושכם ומורעך
11 מראש בשיעור של 10% מסכום התמורה מבלי צורך בהערכתה ואו הוכחת נזק".
12
13 55. סעיף 18(א) לחוק החוזים (תורות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970 קובע כי:
14
15 18. (א) הייתה הפרת החוזה תוצאה מננסיות שהמפרט, בעת בריתת החוזה, לא ידע
16 ולא היה עליו לדעת עליו או שלא ראה ושלא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה
17 למונען, וקיים החוזה באופן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה
18 שהו██ם עלייו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או
19 לפיצויים..."
20
21 פים לעניין זה דבריה של המשנה לנשיא, בכ' השופטת מ' בן פורת בע"א 1/84 ברדה נתן נ' שמעון
22 ורזה סטרוד [פורסם ב公报] (19/4/88) לפיהם:
23
24 "הבסיס הרעיוני של הוראות אלה הוא, כי הדבר "היתה הפרת החוזה" אינו הולם
25 מקרים של כוח עליון, הגורם לחסור יכולת לבצע את החוזה. לשון אחר, הפרת החוזה היא
26 כרגע מעשה או מחדל של הצד, שהתחייב על-פי חוזה ולא קיים את התcheinבותו,อลס
27 קורה שאירוע חדש, שהצדדים לחוזה לא חזו אותו מראש ולא היו חיבטים לחזותו מראש,
28 "עשה את קיומ החוזה בלתי-אפשר או שונה באופן יסודי ממה שהו██ם עליו בין
29 הצדדים לחוזה, כלשון הסעיף..." (שם, עמ' 666).
30
31 56. אין חולק כי בעניינו פתרתו שלעו"ד קפלאיו זיל, באה בטרכם עת. דומני גם כי כתוצאת האמור
32 ניתן לראות בעיכוב מסויים בהשלמת רישום העברת זכויות הבעלות בדירה על שם התובעים משום
33 כוח עליון ומכל מקום לקבל זאת בהבנה.
34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ ואח'

תתיק חיצוני:

- לענין זה אעיר גם כי אין לקבל את הטענה לפיה נפלה בהסכם המכՐ טעות קולמוס וכי הצדדים כיוונו כי הרישום יושלם תוך תקופה של 4 שנים, שכןabis להערכה כי הנקבע לא מצא להתייצב לדין ולהגשים תצהיר מיטumo, טענה זו נותרה בעלהם.

עד עיר כי יכולה מן המתואר הנקבע אף לא החbij על המאמצים אותם עשה כדי לסייע את הרישום במועד מוקדם יותר. כל שנותין הוא כי הטיפול בעניין הרישום נמסר לעדי עזבונו של ע"ד קפלאי לעורכי דין חיצוניים, מה שבתווך היה ברוך בקשימים ובתספפת זמן כתוצאה מן הצורך לקבל ייפוי כוח חדשים וכיוצ"ב ווראו בעניין זה דברי ב"כ הנקבעים בפרוטוקול הדין מיום 16/1/28 עמ' 32).

domini כי בכל הכבוד היה הנקבע אدى לשיקוב זה וכי הוא עצמו ראה את עצמו כמו שיצא ידי חובה נוכח פעולת העיזובן, תיקח כמה זמן שתיקה.

לא שайн זה עניין של מה בכך.

ויפים לענין זה דברי כב' ס' גובראן בע"א 7991/07 רפאלי נ' רוזין [פורסם ב公报] (12/4/11) עמ' 10, מקום בו נרם לרוכשי דירות נזק בשל עיקוב ברישום הבעלות, לפיהם:

"חשיבות לשוב ולהציג כי רכישתה של דירת מגורים בישראל היא העסק המשמעותית ביותר בחיה של משפחה ממוצעת ועל כן סוגיה זו מצריכה פיקוח שיפוטי מיוחד לשם הגנה על האינטרס הציבורי. "כידוע, תושבי ישראל רוכשים בדרך כלל את הדירות המשמשות למגוריהם. רוב הרוכשים משקיעים בקיית הדירה את כל חסכנותיהם, ואף מוספים ונוטלים הלוואות לצורך הרכישה. ברוב המקרים נרכשת הדירה עוד לפני הקמת הבניין שבו נמצאת הדירה" ע"א 8343/01 עובדה נ' סיביל נהרי בע"מ (בכינוס נכסים), פ"ד נת(6) 400, 409 (2004). על החשיבות הרבה של בית המגורים בחיי הפרט בישראל ועל הגישה המיחודה לנושא זה עמד בית משפט זה בע"א 148/77 רוט נ' ישופה בניה בע"מ פ"ד לנ(1) 617 (1979).

"הבעלות על מקום מגורים והתקשרות החזיות בקשר אליו הפה אצלונו לנושא חברותי וככללי ראשון במעלה, החורג בהשפעתו ובמשמעותו מתחום יחס המשחר כפושים. אך נדוש יהיה אם נזהר ונזכיר בהקשר זה כי עניין רכישת הבעלות בדירה אינו אלא היבט אחד של נושא מרכיב יותר - הוא



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ואה"נ.ב.ש. אבּוֹבִיָּה בְּנֵיה בְּעֵמָה וְאֶחָד

תיק חיצוני:

1 נושא הדיור - אשר אין להפריז בחומרת השלכותיו החברתיות ובפרט של
2 הקשיים הנולדים עקב הפערים בין היעוץ והביקורת ועוד יותר לכך, עקב
3 הפערים בין הרצוי והדרוש לבין המצווי ובר ההשגה. אך מובן כי למידים
4 המיוחדים של הנושא ולחויניותו שלטת ישירה על היקף הפיקוח
5 החקיקתי הדרוש ואף במידה לא פחותה על מידת הפיקוח השיפוטי
6 המתחייבת ועל הצורך למדוד את התופעה באמצעות מידת מיוחדות,
7 המבאות כראוי את האינטרס הציבורי הטמון בנושא שלפנינו ושאינם
8 ישימות דוקא ביחס מסחר פשוטון".
9

10 מזיאות זו מחייבת את כל העוסקים בתחום הדיור, החל מראש השיווק
11 והמכירות, המשך בעורכי הדין ובנותני האשראי, וכלה ביום הפרוקט ובקבולו
12 המבוצע לנוכח במשנה זהירות ו בהתאם להוראות החוק, לבב יגורם לרוכשי
13 הדיירות ולהם נזק, אשר בסופו של דבר עלול להתגלל לציבור בכללתו. דברים
14 אלו מקבלים משנה תוקף ביוםיהם אלו בהם אנו עדים לעליה במחירים הנדל"ן,
15 להפתוחותם של שיטות מימון ורכישה חדשות ומורכבות בתחום זה, דוגמת
16 "קבוצה ררכישה" על צורותיהם והtagdyothim השונות, וזאת לצד תוכנית
17 ממשלתית להאצת הבניה למגורים (ראו החלטת ממשלה מס' 2982 של מיום
18 13.03.2011). אשר על כן, טוב יעשה כל העוסקים בתחום הבניה אם יקפידו כי
19 מקרים מעין אלו, שנתגלו בהליך זה, לא יחוירו על עצם. עם מעט יותר תשומת
20 לב, שכל ישר והגינות בטוחני כי ניתן למונע נזקים כלכליים ונפשיים
21 ממשועטים וחליכים משפטיים ארוכים ומוסבלים.
22

23 60. וידגש כי בשים לב להוראות הסכם המכר אף אין התובעים נדרשים להראות כי נגרם להם נזק
24 כשלשו כתוצאת העיכוב ברישום.
25

26 61. לא כל שכן כאשר בכל תקופה העיכוב ברישום נותרו התובעים בחוסר וודאות עם דירה הכרוכה
27 בקשי מה בסחרותה.
28

29 62. בהינתן אם כן כלל האמור אני מוצאת לחיבת הנتابע בסך של 75% מן הפיצוי המוסכם,
30 ותוצאת האמור בסך של **165,000 ₪**.
31
32

33



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אה"נ ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

סוף דבר

1

2

3 .63. התייעזה מתקבלת בחלוקת.

4

5

64. על הנتابעת לשלם ליתובעים סך כולל של 148,586 נק.

7

8

9 .65. על הנتابע לשלם ליתובעים סך של 165,000 נק.

10

11

12 .66. כל אחד מן הנتابעים ישלם ליתובעים הוצאות משפט בסך של 5,000 נק (ובסה"כ 10,000 נק).

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

מצבירות בית המשפט תשלוח לצדדים את העתק פסק הדין בדו"ר ורשות.

ניתן היום, כ"ח שבט תשע"ו, 07 פברואר 2016, בהעדר הצדדים.


 כרמללה אפק, שופטת