



בית משפט השלום בעפולה

ת"א 23312-09-18 ישראלי נ' י.א. אלון בניה בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת מאג'דה ג'ובראן מורקוס

תובעים יהודית ישראלי
ע"י עו"ד אודליה נפתלי

נגד

נתבעים י.א. אלון בניה בע"מ
ע"י עו"ד משה כהן

פסק דין

לפניי תביעה של רוכשת דירה נגד קבלן בגין ליקויי בניה.

תמצית הרקע העובדתי ועיקר טענות הצדדים

1. ביום 16.5.2015 נכרת בין הצדדים חוזה לרכישת דירה ברח' לוי אשכול 24 בבית שאן, הידועה גם כגוש 1/24 חלקה 74/20985 (להלן - "הדירה").

2. לטענת התובעת, עם קבלת החזקה בדירה התחוויר לה כי הדירה רוויה באי התאמות ובליקויים אשר לא תוקנו בידי הנתבעת חרף פניות רבות אליה.

3. התובעת פנתה אל המהנדס טל גוולבר אשר ערך עבורה חוות דעת מפורטת ביחס למצב הליקויים בדירה (להלן - "חוות הדעת של גוולבר"). לטענת התובעת, עולה מחוות הדעת כי בדירה נמצאו ליקויים רבים אשר מהווים סטיות חמורות ומהותיות מהמוסכם בין הצדדים והנדרש על פי דין.

4. בחוות הדעת ציין גוולבר, בין היתר, כי ישנם סימני רטיבות בקירות המזרחי והצפוני בממ"ד, נדרשות עבודות איטום שונות ועבודות אינסטלציה. כמו כן, קבע גוולבר כי גוון הריצוף ברחבי הדירה אינו אחיד וכי עלות עבודות הריצוף הדרושות מוערכת בסך 39,300 ₪ לא כולל מע"מ.



בית משפט השלום בעפולה

ת"א 23312-09-18 ישראלי נ' י.א. אלון בניה בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 במסגרת התביעה שהגישה התובעת היא עתרה לחייב את התובעת בתשלום מלוא הפיצוי עבור
2 עלות תיקון הליקויים המפורטים בחוות הדעת שערך גוולבר וכן לפצות אותה בגין עגמת הנפש
3 שנגרמה לה. סכום התביעה הכולל הועמד על סך של 99,131 ₪. התובעת הדגישה כי בעת
4 מסירת הדירה הרצפה הייתה מאובקת מאוד ולא ניתן היה להבחין בליקוי בריצוף.
5
6 בכתב ההגנה טענה התובעת כי התובעת חתמה ביום 7.9.2016 על כתב אישור על קבלת חזקה
7 בדירה ובו היא אישרה, בחתימתה, כי הדירה נמסרה לה לאחר ניקיון כללי ופוליש ולשביעות
8 רצונה. ביום 13.6.2017 שגרה ב"כ התובעת דרישה לתקון ליקויים אשר נטען כי נתגלו בדירה.
9 התובעת ביצעה את התיקונים לשביעות רצונה של התובעת והאחרונה אישרה בחתימתה את
10 ביצועם. בהתאמה, מוסיפה התובעת כי חוות הדעת של גוולבר אינה רלוונטית מאחר והיא
11 נערכה לפני שתוקנו הליקויים שמנויים בה והיא צורפה כנספח לכתב התביעה בחוסר תום לב
12 ובניסיון להתעשר לא כדין על חשבון התובעת, תוך שימוש לרעה בהליכי משפט.
13
14 בנוסף טענה התובעת כי התובעת בחרה את הדירה שהיא רכשה מבין הדירות בפרויקט לאחר
15 גמר ביצוע עבודות ריצוף בדירה, פוליש וניקיון יסודי והיא לא העלתה אף טענה בנוגע להבדלי
16 גוון במרצפות. בהתאמה, היא מנועה מלהעלות בתביעה טענות בנוגע לריצוף בדירה.
17
18 התובעת צירפה לכתב ההגנה חוות דעת נגדית אותה ערך האדריכל קובי ברבן (להלן - "חוות
19 הדעת של ברבן"). במסגרת חוות הדעת, תוך הפניה למכתבו של ספק אריחי הריצוף לפרויקט,
20 מציין ברבן כי "האריחים מיוצרים בשיטת גוון משתנה בין אריח לאריח בשיטה המכונה
21 'אינג'קט' לפיה מייצרים את האריחים במכוון בגוונים שונים ביחס של 1:16 על מנת להעניק
22 לאריח דוגמא 'כמה שיותר אותנטית' [ההדגשות במור – מ.ג.מ.]. בהתאמה, ברבן מסיק כי
23 ההבדלים בגווני האריחים מכוונים ומהווים חלק מדגם האריח וכי הריצוף בדירה תואם את
24 הזמנה, ולפיכך אין אי התאמות לתקן.
25
26 בדיון קדם המשפט שהתקיים בפניי ביום 13.6.2019 הודיעה ב"כ התובעת כי היא מצמצמת
27 את התביעה לרכיב הריצוף בלבד, וביום 22.7.2019 הגישה התובעת כתב תביעה מתוקן. אל
28 כתב התביעה המתוקן צירפה התובעת פעם נוספת את חוות הדעת שערך מר גוולבר, אולם
29 היא ציינה כי חלק מהליקויים תוקנו בידי התובעת ונותרו רק הליקויים בעניין הריצוף.
30
31 ביום 24.2.2020 מיניתי בהסכמת הצדדים את המהנדס, מר רונן שטרנברג, כמומחה מטעם
32 בית המשפט על מנת שיחווה דעתו ביחס לטענות התובעת בנוגע לריצוף בדירה.
33
34 בסיכום חוות דעתו קבע מר שטרנברג כי אמנם ניצפו הבדלי גוון בין האריחים וכי ניתן להבחין
35 ב-2-3 גוונים, אולם הוא הוסיף כי הבדלי הגוון אינם בולטים. עוד ציין מר שטרנברג בחוות



בית משפט השלום בעפולה

ת"א 23312-09-18 ישראלי נ' י.א. אלון בניה בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הדעת כי בדרך כלל אריחי קרמיקה עוברים מיון קפדני במפעל ומסופקים בגוון אחיד וכי לא
- 2 מוכרת פרקטיקה של אספקת אריחי קרמיקה ב-16 גוונים כפי שנטען במכתבו של הספק.
- 3 המומחה מר שטרנברג הדגיש כי האריחים לא פוזרו בדירה בצורה רנדומלית אלא במקבצים
- 4 בגוון זהה, ולכן המשטח המרוצף לא קיבל מראה "טבעי" ובמבט מעמיק "אכן הבדלי הגוון
- 5 **עלולים להפריע לעין**". יחד עם זאת, הוסיף מר שטרנברג כי לדעתו האריחים עומדים בדרישת
- 6 התקן מאחר והבדלי הגוון אינם מהותיים. בסיכום חוות הדעת ציין מר שטרנברג כי "ניתן
- 7 **לפרק את ריצוף הממ"ד וריצוף חדר השינה, ולהשתמש באריחים שפורקו לשם החלפה**
- 8 **סלקטיבית של האריחים בסלון ובמטבח, בעלות של כ-10,000 ₪**".
- 9
- 10 12. לאחר שהתקבלה חוות הדעת של מר שטרנברג הסכימו הצדדים כי יוגשו סיכומים על סמך
- 11 חוות הדעת. הצדדים הגישו סיכומים תמציתיים ומכאן פסק הדין.
- 12
- 13 13. בסיכומיה שבה התובעת וטענה כי בעת מסירת הדירה הרצפה הייתה מאובקת ולא ניתן היה
- 14 להבחין בליקוי בריצוף וכי נקבע בפסיקה שאין באי העלאת טענה במועד המסירה כדי
- 15 להשתיק את התובע מלהעלות את הטענה בשלב מאוחר יותר.
- 16
- 17 14. לגבי חוות הדעת של מר שטרנברג טוענת התובעת כי מקובלת עליה קביעתו לפיה ניתן לפרק
- 18 את אריחי הריצוף ולפזר אותם בצורה שונה בדירה, אולם היא מוסיפה וטוענת כי לא ניתן
- 19 להשתמש באריח שפורק ויש צורך באריחים חדשים שאינם זמינים במלאי. בהתאמה טוענת
- 20 התובעת כי עלות התיקון בסך 10,000 ₪ שנקבעה בחוות דעתו של מר שטרנברג לא משקפת
- 21 את העלות האמיתית של ביצוע ההחלפה והיא מבקשת לחייב את הנתבעת בתשלום סך של
- 22 39,300 ₪ עבור ליקוי הריצוף כפי שנקבע בחוות הדעת שערך המומחה מטעמה.
- 23
- 24 15. הנתבעת מפנה אל סעיף 9 לחוות הדעת של מר שטרנברג, שם הוא ציין כי לדעתו האריחים
- 25 עומדים בדרישת התקן וכי הבדלי הגוון אינם מהותיים. לטענתה, שעה שנקבע שאין חריגה
- 26 מהתקן והמומחה לא נחקר ואף לא הופנו אליו שאלות הבהרה, יש לאמץ את האמור בחוות
- 27 הדעת ולדחות את התביעה נגדה.
- 28 16. הנתבעת טוענת בנוסף כי התובעת מושתקת מלטעון לליקויים שלא בא זכרם בפרוטוקול
- 29 המסירה וטענתה לגבי זה שהריצפה הייתה מאובקת היא הרחבת חזית. הנתבעת טוענת כי
- 30 התובעת בחרה את הדירה הספציפית ורכשה אותה לאחר השלמת עבודות הריצוף.

דיון והכרעה

- 31
- 32
- 33 17. לאחר תיקון כתב התביעה צומצמה המחלוקת בין הצדדים לסוגיית הריצוף בלבד.
- 34



בית משפט השלום בעפולה

ת"א 23312-09-18 ישראלי נ' י.א. אלון בניה בע"מ

תיק חיצוני:

18. למרות שלכאורה לא נקבעה מסקנה חד משמעית בחוות דעתו של מר שטרנברג, עולה מהאמור
בה כי לאריחים בהם רוצפה הרצפה בדירה מספר גוונים. הבדלי הגוון, הגם שאינם מהותיים,
עלולים להפריע לעין משום שהאריחים בעלי הגוונים השונים לא פוזרו בצורה רנדומלית
בדירה אלא קובצו לפי גוונים, במקבצים קרובים.
19. על מנת לשוות לרצפה מראה "טבעי" יותר הציע מר שטרנברג לפרק את ריצוף הממ"ד וריצוף
חדר השינה ולהשתמש באריחים שיפורקו להחלפה של האריחים בסלון ובמטבח. את עלות
הביצוע הוא העריך בסך של 10,000 ₪.
20. כי אין לחייב את התובעת להשלים עם ריצפה שאינה אחידה מבחינת גוון במידה שעלולה
להפריע לעין עקב פיזור הגוונים בצורה לא נכונה, דבר שלא יצר מראה טבעי לאריחים. על
הנתבעת היה לתת תשומת לב מיוחדת לאופיו של הגוון ולרצף באופן שהגוונים השונים
בריצוף יפוזרו באופן שווה בשטח כולו. בעניין זה אני מפנה לקביעת המומחה בסעיף 8 לעמוד
9 בפרק המסקנות שם קבע: **"אם אכן הנתבעת היתה מעוניינת בפיזור של אריחים בגוונים
שונים, היה עליה לדאוג לכך ולא לקבץ מס' אריחים בגוון זהה, ובסמוך להם אריחים בגוון
אחר"**
21. אוסיף כי לא הובאו טעמים לסטות מחוות דעת מומחה בית המשפט והערכתו את עלות ביצוע
התיקונים הדרושים בסך 10,000 ₪. על כן אני מאמצת את הערכתו של מר שטרנברג וקובעת
כי זהו הסכום שעל הנתבעת לשלם לתובעת.
22. עוד אוסיף בעניין זה כי אין בסיס לטענת התובעת כי לא ניתן להשתמש באריח שפורק אלא
יש לעשות שימוש באריחים חדשים. המומחה המליץ להחליף בין האריחים הקיימים בריצוף
בחדר השינה והממ"ד כפי שציין המומחה בחוות דעתו. חוות דעתו בנושא זה כלל לא נסתרה.
23. טענתה של הנתבעת לגבי השתק בהתבסס על פרוטוקול המסירה נדחת בזאת. בעניין זה אני
מפנה לקביעת המומחה מר שטרנברג כי במבט כללי של "אורח מזדמן" לא ניתן להבחין
בהבדלי הגוונים. ההבדלים נראים לפי קביעת המומחה בתאורה תקנית ובניצב (סעיפים 2-3
לפרק המסקנות בחוות הדעת). על כן, אין לזקוף את הטענה כי הליקויים לא צוינו בפרוטוקול
המסירה לחובתה של התובעת.



בית משפט השלום בעפולה

ת"א 23312-09-18 ישראלי נ' י.א. אלון בניה בע"מ

תיק חיצוני:

סוף דבר

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

24. התביעה מתקבלת בחלקה.

25. הנתבעת תשלם לתובעת סך של 10,000 ₪ וכן שכ"ט עו"ד והוצאות בסך כולל של 3,500 ₪ תוך 30 יום מהיום.

ניתנה היום, כ"ז אלול תש"פ, 16 ספטמבר 2020, בהעדר הצדדים.

מאג'דה ג'ובראן מורקוס, שופטת

