



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

לפני כבוד השופטת הבכירה, רים נדאף

התובעים
1. אבו אחמד ויסאם
2. אבו אחמד נבאל

נגד

הנתבעת
סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

1

פסק דין

2

3

רקע עובדתי והשתלשלות דיונית:

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

1. זוהי תביעה כספית על סך 262,573 ₪ בשל ליקויי בנייה ופגמים שנתגלו על פי הנטען בדירתם של התובעים, דירה D1 בבניין D בפרויקט שנבנה על ידי הנתבעת בהר קפיצה בנצרת (להלן: "הדירה"), וכן בגין החזר הוצאות שהוציאו לתיקון חלק מהליקויים, בגין החזר הוצאות שכר טרחת מומחים, וכן פיצוי בגין עוגמת הנפש שנגרמה לתובעים.
2. הנתבעת היא חברה ליזמות בנייה וקבלן רשום במרשם רשם הקבלנים, אשר בנתה כאמור את הדירה במסגרת פרויקט בנייה על מגרש הנמצא בהר קפיצה בנצרת.
3. אין חולק כי ביום 07.06.2014 התקשרו התובעים עם הנתבעת בחוזה מכר לרכישת הדירה, ומחיר הדירה נקבע ל- 1,530,574 ₪, הצמודים למדד תשומות הבנייה. הדירה נמסרה לתובעים ביום 13.08.2015.
4. כתב התביעה המקורי הוגש ביום 13.07.2016 על סך 248,016 ₪, ולכתב התביעה המקורי צורפה בין היתר חוות דעת של המהנדס אלכס גולדנברג (וכן צורפו שתי חוות דעת קודמות של אותו מומחה בעניין הדירה) (להלן: "גולדנברג"). כתב ההגנה המקורי הוגש ביום 28.10.2016 וגם לו צורפה חוות דעת של מומחה מטעם ההגנה, מהנדס האיכות והנדסאי הבניין מרדכי שטיינר (להלן: "שטיינר").
5. ביום 24.03.2017 קיבלתי את בקשת התובעים מיום 28.02.2017 לתיקון כתב התביעה. במסגרת כתב התביעה המתוקן הועמד סך התביעה על 262,573 ₪, בעקבות חוות דעת מומחה מעודכנת שצורפה לכתב התביעה המתוקן (להלן: "חו"ד מומחה תובעים סופית"). כתב הגנה מתוקן הוגש ביום 12.07.2017, וגם לו צורפה חוות דעת מעודכנת של מומחה ההגנה (להלן: "חו"ד מומחה הגנה סופית").
6. נוכח המחלוקות המקצועיות בין הצדדים, ולאור הפערים הניכרים בין חוות דעת המומחים מטעם בעלי הדין, הוריתי ביום 04.01.2017, עוד קודם להגשת כתב התביעה וכתב ההגנה המתוקנים, על מינוי מומחה מטעם בית המשפט, וביום 20.02.2018 הוגשה לבית המשפט חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, המהנדס רונן שטרנברג.



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

- 1 ביום 01.05.2018 ניתנו תשובותיו של מומחה בית המשפט לשאלות הבהרה מטעם התובעים.
2
- 3 מומחה בית המשפט נחקר בתחילה במסגרת דיון ההוכחות שנערך ביום 16.04.2019, אך עדותו
4 הופסקה בעיצומה של חקירת התובעים בעקבות תצלומים שאלה הציגו לו באשר למצבה העדכני של
5 הדירה, ולאור נכונות מומחה בית המשפט לערוך ביקור נוסף שנערך עוד באותו היום. בעקבות
6 הביקור החוזר הגיש מומחה בית המשפט חוות דעת מעודכנת ביום 28.04.2019.
7
- 8 ביום 26.06.2019 הפנו התובעים שאלות הבהרה נוספות למומחה בית המשפט וביום 12.09.2019
9 ניתנו תשובותיו של המומחה.
10
- 11 בעקבות הביקור החוזר של מומחה בית המשפט בדירה, הביעו התובעים נכונות לתיקון על ידי
12 הנתבעת של הליקויים שנקבעו בחוות הדעת של מומחה בית המשפט, ובהחלטתי מיום 15.03.2020
13 הוריתי על תיקון הליקויים על ידי הנתבעת בהתאם לחוות דעתו של המומחה.
14
- 15 לאחר ביקור נוסף שנערך על ידי מומחה בית המשפט ביום 08.02.2021, הגיש המומחה חוות דעת
16 עדכנית (להלן: "חו"ד סופית של מומחה בימ"ש").
17
- 18 בעקבות החלטתי מיום 18.10.2021 הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם התובעים והנתבעים ביום
19 01.11.2021 וביום 06.12.2021, בהתאמה.
20
- 21 ביום 14.02.2022 נחקר מומחה בית המשפט על ידי התובעים בשנית. עם זאת, חקירתו הופסקה על
22 ידי במהלך חקירתו על ידי התובעים, ומבלי שהיה סיפק לנתבעים לחקור את המומחה. זאת לאחר
23 שמצאתי כי התנצחויות מתמשכות בין ב"כ התובעים לבין המומחה, לא איפשרו התקדמות ממשית
24 בחקירת המומחה, ומשלא מצאתי במצב דברים זה טעם בהמשך חקירתו.
25 כן הוריתי לב"כ הצדדים להגיש את סיכומיהם תוך שקבעתי כי התצהירים יהיו חלק מהראיות
26 בתיק וב"כ הצדדים יתייחסו אליהם בסיכומיהם, וב"כ הצדדים סיכמו את טיעוניהם בכתב.
27
- 28 **טיעוני הצדדים:**
- 29 התובעים טענו כי עובר למסירת החזקה בדירה הודיעו לנתבעת באמצעות דוא"ל על רצונם לממש
30 את זכותם לפי הסכם המכר, ולהסתייע במומחה שיבחן קיומם של ליקויים בדירה קודם למסירתה.
31 בהתאם נערכה חוות דעת של המומחה גולדנברג ביום 25.5.2015 (להלן: "חו"ד מומחה תובעים
32 ראשונה").
33



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

15. ביום 11.08.2015 נערך פרוטוקול מסירה עליו, לטענת התובעים, הוחתם התובע 1 כתנאי לקבלת מפתחות הדירה והחזקה בה לידי. הדירה נמסרה לתובעים כאמור ביום 13.08.2015.
16. עוד טענו התובעים כי לאחר כניסתם לדירה, ובעקבות תחושתם כי הנתבעת מתעלמת מפניותיהם, אף כאשר מדובר בתיקון ליקויים הגלויים לעין בלתי מקצועית, הזמינו את המומחה גולדנברג בשנית, וזה ערך חוות דעת נוספת ביום 04.09.2015 (להלן: "חו"ד מומחה תובעים שנייה"). אין חולק כי חו"ד זאת הועברה לידי הנתבעת ביום 05.09.2015.
17. התובעים הוסיפו וטענו כי בתשובתה מיום 08.09.2015 לפנייתם ביקשה הנתבעת להסיר מעליה את האחריות לתיקון הליקויים, וכי בעקבות זאת פנו התובעים לקבלת ייצוג משפטי.
18. על פי הנטען באת כוחם של התובעים פנתה לנתבעת (ב- 20.10.2015, ב- 14.12.2015), אך ב"כ של האחרונה, לטענת התובעים, השיב לפניית אלה (ב- 30.11.2015) תוך התנערות מאחריותו לתיקון הליקויים נוספים שלא נרשמו בפרוטוקול המסירה.
19. אין חולק כי ביום 15.12.2015 נערך ביקור של מומחה מטעם הנתבעת. לטענת התובעים, משחוות דעתו לא הועברה לידיהם ומשהליקויים לא תוקנו, פנתה שוב ב"כ התובעים לנתבעת (ב- 24.02.2016, ב- 14.03.2016, וב- 02.05.2016) תוך שהיא מוסיפה ומפרטת ליקויים נוספים שהתגלו בדירה, ובכלל זה את טענת התובעים באשר לבעיית רטיבות המתפשטת בדירה ואת טענת התובעים כי הקיר התומך בגינה נבנה בצורה רשלנית וקיימת סכנה ממשית לקריסתו.
20. עוד טענו התובעים כי ב"כ הנתבעת השיב לפניית אלה (ב- 01.03.2016 וב- 14.04.2016) בטענה כי חוות דעת המומחה מטעם התובעים היא בלתי מקצועית וסירב לתקן את הליקויים על פיה, ובהתייחס לליקויים הנוספים שנטענו כתב כי טענות לליקויים חדשים לא יזכו להתייחסות ללא פירוט מקצועי.
21. התובעים הוסיפו וטענו כי בעקבות עמדת הנתבעת נאלצו לפנות שוב למומחה מטעמם אשר ביקר בדירה ב- 25.04.2016 ובהתאם ערך חוות נוספת ביום 28.05.2016 (להלן: "חו"ד שלישית של מומחה תובעים").
22. על פי טענת התובעים, כדי להקטין את נזקם וכדי למנוע אסון, הם ביצעו חלק מן העבודות הדחופות לצורך ניקוז הקיר התומך ולצורך איטום.
23. התובעים טענו לליקויים שונים שנתגלו בדירה כמפורט בחוות דעת העדכנית של מומחה התובעים מיום 28.12.2016, שנערכה כאמור לאחר הגשת כתב התביעה המקורי. כן תבעו את החזר הוצאות



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

- 1 העבודות שבוצעו על ידם לשם ניקוז הקיר התומך ולצורך איטום, הוצאות שכ"ט המומחה ופיצוי על
2 עוגמת הנפש שנגרמה לתובעים.
3
4 24. הנתבעת טענה לעומת זאת כי מדובר בתביעת סרק המבוססת על חוות דעת מומחה מנופחת.
5
6 25. כן טענה הנתבעת כי לאחר שהומצאה לנתבעת חו"ד הראשונה של מומחה התובעים ביום
7 26.05.2016, נפגשו התובע ומנכ"ל הנתבעת, עברו על חוות הדעת והגיעו לרשימת ליקויים מוסכמת
8 שאותה התחייבה הנתבעת לתקן.
9
10 26. הנתבעת טענה כי פרוטוקול המסירה נחתם בהסכמה מלאה בין הצדדים ובהתאם להוראות החוזה.
11
12 27. כן טענה כי התובע הצהיר בפרוטוקול המסירה מיום 11.08.2015 כי אין לו טענות באשר לפגמים
13 אחרים למעט פגמים נסתרים. משפרוטוקול זה נערך על סמך חוות דעת המומחה, יש לדחות לטענת
14 הנתבעת את התביעה באשר לאותם ליקויים שמומחה היה יכול לגלותם במועד המסירה, אך לא
15 פורטו בחו"ד מומחה התובעים הראשונה ובעקבותיה בפרוטוקול המסירה.
16
17 28. לטענת הנתבעת העלאת טענות נוספות בחוות דעת חדשה בגין ליקויים שהיו קיימים במועד
18 המסירה, ולאחר הגעה לרשימת ליקויים מוסכמת, עולה כדי חוסר תום לב.
19
20 29. עוד טענה הנתבעת כי בניגוד לטענות התובעים היא הודיעה כי תתקן את הליקויים בהתאם לחו"ד
21 המומחה שטיינר מיום 29.01.2016, וכי היא ביצעה תיקונים בהתאם לחוות דעת המומחה מטעמה.
22
23 30. כן טענה כי הגשת חוות דעת שלישית מטעם מומחה התובעים מנוגדת להוראות החוזה ולדין שכן
24 סטיות בבנייה אל מול המפרט הטכני או התקנים היו אמורות להתגלות עם עריכת חוות הדעת
25 הראשונה.
26 31. הנתבעת טענה כי העבודות שביצעו התובעים בוצעו על דעת עצמם בניגוד לעמדתה המקצועית של
27 הנתבעת, וכי התובעים אינם זכאים לכל פיצוי בגין עבודות אלו שהן מזיקות או למצער בלתי
28 הכרחיות.
29 32. עוד טענה הנתבעת כי מכל סכום שייפסק לחובתה יש לקזז הוצאות שנגרמו לה או שיהיה עליה
30 לשאת בהן, על פי פירוש שציינה בכתב ההגנה המתוקן.
31 **דיון והכרעה:**
32 33. כאמור ביום 04.01.2017 הוריתי על מינוי מומחה מטעם בית המשפט. מומחה בית המשפט העריך
33 את עלות התיקונים הכוללת, קודם לביצועם על ידי הנתבעת, בסכום כולל של 15,270 ₪, בצירוף



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

- 1 2,500 ₪ נוספים שאותם הותיר לשיקול דעת בית המשפט. כעולה מחקירת שטרנברג על ידי
- 2 התובעים, הסכומים בחוות דעתו לא כוללים מע"מ והוערכו על בסיס ההנחה כי התיקונים יבוצעו על
- 3 ידי הנתבעת. לעומת זאת בביצוע על ידי קבלן מזדמן העלות תהיה גבוהה בכ-30% (ראו פרוטוקול עמ' 7
- 4 ש' 10-17).
- 5
- 6 34. בסיכומי של דבר, ולאחר ביצוע התיקונים על ידי הנתבעת על בסיס חוות דעתו של מומחה בית
- 7 המשפט, העריך האחרון בחוות דעתו הסופית, את עלות התיקונים הנותרים ב- 3,970 ₪ (מתוכם
- 8 1,500 ₪ עלותם של ביצוע מישקי הפרדה בחדר הרחצה בחומר גמיש, ועל כך להלן). עוד עולה מעיון
- 9 בחוות הדעת כי מהליקויים שהותיר מומחה בית המשפט לשיקול דעת בית המשפט, לא תוקן עניין
- 10 אחד בלבד (פירוק המחיצה בחדר הרחצה, הקטנתה והתקנתה מחדש) שעלותו 1,000 ₪.
- 11
- 12 35. בנוסף לכל אלו, מומחה בית המשפט השיב במסגרת תשובותיו לשאלות ההבהרה מיום 01.05.2018
- 13 (וכן בעדותו, פרוטוקול עמ' 7 ש' 21 – עמ' 8 ש' 20), לעניין עבודות האיטום שביצעו התובעים, כי הוא
- 14 אינו יכול לאמתם או את הליקויים שתוקנו על ידם, והותיר את החזר ההוצאות בגינם לשיקול דעת
- 15 בית המשפט.
- 16
- 17 36. הלכה פסוקה היא כי :
- 18 "משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים
- 19 מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה
- 20 אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. אכן עד מומחה כמוהו ככל עד -
- 21 שקילת אמינותו מסורה לבית המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שקול
- 22 דעתו של בית המשפט. אך כאמור לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של
- 23 המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן". (ראו : ע"א 293/88 **חברת**
- 24 **יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' מונטי רבי ואח'** (31.12.1988)).
- 25
- 26 37. עוד נקבע בפסיקה כי "חוות-דעת מומחה נהנית ממעמד מיוחד, עד שהיא קובעת ומעצבת בדרך-כלל
- 27 את מסכת העובדות הרלוונטיות ואת המסקנות המקצועיות המתבקשות ממנה". יחד עם זאת נקבע
- 28 כי ההכרעה הסופית אם לקבל את חוות דעת המומחה כולה או חלקה, נתונה להכרעתו ולשיקול
- 29 דעתו הבלעדי של בית המשפט (ראו : ע"א 558/96 וע"א 1240/96 **חברת שיכון עובדים בע"מ נ'**
- 30 **רוזנטל אח'**, פ"ד נב(4) 563 (1998)).
- 31
- 32 38. ב"כ התובעים טענה למגמתיות של המומחה, לחוסר אובייקטיביות שלו, לחוסר מהימנות ולחוסר
- 33 מקצועיות, אך לאחר שעיינתי בחוות דעת המומחה, בתשובותיו לשאלות ההבהרה ולאחר חקירתו
- 34 הנגדית על ידי התובעים, שוכנעתי כי אין ממש בטענות ב"כ התובעים וכי אין כל סיבה שלא לאמץ
- 35 את חוות דעתו של המומחה.



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

39. ראשית, באשר לטענת ב"כ התובעים לחוסר אובייקטיביות של מומחה בית המשפט או למגמתיות שלו, הרי שלא מצאתי להן בסיס של ממש, וברי כי אין בטענת התובעים לפיה מסקנות המומחה שגויות כדי לבסס טענות מעין אלו. אדרבה, מעדותו התרשמתי מהאובייקטיביות שלו, כך למשל כאשר במהלך חקירתו על ידי ב"כ התובעים הוצגו למומחה תצלומים עדכניים של הדירה היה המומחה נכון לערוך עוד באותו יום ביקור בדירה, ובעקבות הביקור הוא אף תיקן את חוות הדעת בהתאם לליקויים הנוספים שאיתר במהלך הביקור, ואף העריך את עלות תיקון הליקוי כגבוהה מהעלות שנקבעה על ידי מומחה התובעים (כך בס' 30.2 לחוות דעת מומחה בית המשפט הסופית). באופן דומה לא מצאתי בסיס גם לטענות התובעים לחוסר מהימנות הדברים שכתב המומחה באשר לליקויים עליהם ויתרו התובעים או שבעניינם הוסכם כי תוקנו. כאן המקום לציין כי במסגרת סבב שאלות ההבהרה הראשון לא העלתה ב"כ התובעים כל טענה בעניין זה. גם במסגרת סבב שאלות ההבהרה השני, העלתה ב"כ התובעים טענה כי בפועל לא הייתה הסכמה רק לגבי מקצת הדברים שטענה לגביהם בסיכומים (ראו להלן ביתר הרחבה).
40. כן לא עלה בידי ב"כ התובעים לשכנע כי המומחה שגה בחוות דעתו לגופן של מסקנותיו, ולהלן אתייחס לטענות שהועלו בהקשר על פי החלוקה לליקויים השונים ביתר פירוט.
- בעיית הרטיבות בדירה וסיבותיה:**
41. מומחה בית המשפט ייחס בחוות דעתו הסופית חלק מבעיות הרטיבות בדירה לעבודות שבוצעו על ידי התובעים. כך את מקור סימן הרטיבות בקיר הסלון מצא בקדח שבוצע על ידי התובעים לשם העברת כבלים ולא נאטם (ס' 17.4 לחוו"ד מומחה בית המשפט הסופית). אשר לסימני רטיבות על הגליפים בחלונות, וכן סימני רטיבות בצדי חלון הסלון ציין כמקור אפשרי קידוחים שביצע התובע לשם התקנת סורגים וכן פגיעה מכנית בפינת הבית (ס' 21.2 לחוו"ד מומחה בית המשפט הסופית), אשר כעולה מחוות דעתו הסופית תוקנו (שם).
42. אשר ליתר בעיות הרטיבות שאיתר בחוות דעותיו הקודמות קבע מומחה בית המשפט כי אלו תוקנו (ס' 17.1-17.3, ס' 30.2), למעט סימן רטיבות מעל האמבטיה (ס' 17.3 [מומחה התובעים קבע לכל הליקויים בחדר האמבטיה עלות של 650 ₪]) ולמעט קביעתו כי מפגש החיפויים מעל חדר השינה של ההורים לא נאטם (ס' 30.2 לחוות דעת מומחה בית המשפט הסופית).
43. למעשה בסיכום חוות דעתו הסופית הוערכו הליקויים שלא תוקנו תחת רכיב ה"איטום וניקוז" בשווי כולל של 1,500 ₪ שעניינם ביצוע מישק הפרדה גמיש ברצפת חדרי הרחצה (על כך כאמור בהמשך).
44. כנגד מסקנות אלו העלתה ב"כ התובעים מספר טענות:



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

- א. מומחה התובעים הצביעו על רטיבות כלואה עוד טרם קבלת הדירה כך שקביעת המומחה כי מקור הרטיבות הוא מקידוח שביצע התובע מוכחת כלא נכונה – אני דוחה טענה זאת. ראשית, מומחה התובעים התייחס לקיומה של רטיבות כלואה בשכבת החול מתחת לאריחים. באשר לבעיה זאת מצא מומחה בית המשפט כי לא נצפו סימני רטיבות תוך שהוא מציין את טענת התובע כי בוצעו עבודות איטום על ידו שלאחריהן נפתרה בעיית הרטיבות. מובן כי משבעיית הרטיבות הכלואה תחת האריחים נפתרה, לא ניתן לייחס לה את הרטיבות שבה הבחין המומחה בקיר הסלון. לא יהיה למותר לציין כי ב"כ התובעים עצמה מודה למעשה בסיכומיה כי בעיית הרטיבות מהמסד נפתרה תוך שהיא מבחינה אומנם בין בעיית רטיבות זאת לבעיות אחרות (ס' 9 לסיכומי ב"כ התובעים "אמנם התובע ביצע עבודות איטום מסד שפתרו בעיית רטיבות מהמסד... אך התובע לא טען כי הן פתרו את בעיות הרטיבות הקיימות בשאר חלקי וחדרי הדירה (ההדגשה בקו במקור)).
- שנית, הרטיבות שבה הבחין מומחה התובעים בסלון הייתה בקיר הפנימי (ס' 17.4 לחוו"ד מומחה התובעים הסופית). לעומת זאת, כפי שניתן לראות בחוות דעת מומחה בית המשפט הקיר שבו הרטיבות הוא קיר חיצוני, כך שאין המדובר ברטיבות שהייתה קיימת באותו הקיר עוד קודם למסירת הדירה.
- ב. טענת התובעים כי גם לאחר ביצוע התיקונים מוסיפה להתקיים בעיית רטיבות בדירה – התובע הפנה בהקשר זה בתצהיר העדות הראשית בין היתר לתשובתו לבקשה לחקירת המומחה מיום 02.07.2021 הכוללת תצלומים שעל פי הנטען מתעדים רטיבות הקיימת בדירה גם לאחר התיקונים). דא עקא, רק חלק מאותם תצלומים עדכניים הוצגו בפועל למומחה בית המשפט בחקירתו מיום 14.02.2022, ובאשר אליהם הוא חיווה דעתו כי אין מדובר כלל בבעיית רטיבות אלא בעובש על הקיר שלדעתו מקורו בתופעת עיבוי (פרוטוקול עמ' 22 ש' 16-21, עמ' 23 ש' 31-33).
- כאן המקום גם לציין כי בניגוד לטענת ב"כ התובעים בסיכומיה מומחה בית המשפט לא הודה בקיומה של רטיבות קפילרית. אכן מומחה בית המשפט ציין בתשובתו כי בחוו"ד מומחה התובעים "לא נרשם דבר או חצי דבר על עלייה קפילרית" (פרוטוקול, עמ' 23 ש' 30-31), אך בכך אין משום הודאה כי הנראה בתצלומים הוא תוצאה של רטיבות קפילרית. דעתו של מומחה בית המשפט גם בהמשך לדברים המצוטטים הייתה כי "זה לא רטיבות" (פרוטוקול עמ' 23 ש' 33).
- לא יהיה למותר לציין בהקשר זה כי מומחה בית המשפט ציין כי לו הייתה ממשיכה להתקיים בעיית רטיבות בחדר השינה הרי שהיא הייתה אמורה להתגלות במהלך ביקורו שבוצע ב- 08.02.2021 בעיצומה של עונת הגשמים ולאחר ביצוע התיקונים ("נציגי הנתבעת יכולים לספר מה שהם רוצים, אני הגעתי בפברואר, אם היתה רטיבות אז התיקון שלהם נכשל. פשוט. כיון שהגעתי ולה היתה רטיבות וירד גשם, סימן שמישהו תיקן את הסיפור הזה." פרוטוקול עמ' 23 ש' 8-10, ההדגשות הוספו).



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

עבודות האיטום והניקוז שבוצעו על ידי התובעים:

45. מומחה בית המשפט הותיר לשיקול דעת בית המשפט את שאלת החזר הוצאות עבודות האיטום והניקוז שבוצעו על ידי התובעים, שכן לא היה בידו לקבוע את קיומם של הליקויים מלכתחילה ואף לא את עלות העבודות שבוצעו.

46. בעניין זה מצאתי להבחין בין עבודות האיטום לבין עבודות הניקוז בקיר התומך.

עבודות האיטום:

47. אשר לטענה כי בדירה לא בוצע איטום של המסד מצאתי כי טענה זאת לא הוכחה, ומשכך לא הוכח הצורך בעבודות איטום המסד.

48. ראשית, יודגש כי אף בחוות דעת מומחה התובעים בה הועלה הצורך בביצוע עבודות האיטום, לא נטען באופן פוזיטיבי כי לא בוצעו עבודות איטום. אדרבה, מומחה התובעים קבע בהקשר זה כי "אין אפשרות לבדוק אופן ביצוע איטום, מומלץ לבקש מהקבלן יומני עבודה ותוצאות בדיקת איטום קיר על ידי מעבדה מוסמכת" (ס' 17.1 לחוות דעת מומחה התובעים הסופית).

49. אכן בהתייחס לתמונות שצולמו במהלך עבודות האיטום ציין מומחה בית המשפט במענה לשאלות ההבהרה כי נראה שלא בוצע איטום אלסטומרי ו/או איטום ביריעות על קורות היסוד, אך בצד זאת ציין כי "יתכן ובוצע איטום בצמנט הידראולי" (ס' 8.2. לתשובות מומחה בית המשפט מיום 01.05.2018 לשאלות הבהרה מיום 11.03.2018).

50. ב"כ התובעים טענה כי אי הצגת תוכניות האיטום אמורה לפעול לרעת הנתבעת בהקשר זה. דא עקא, בניגוד לטענת התובעים, העבירה הנתבעת במכתב לב"כ התובעים מיום 24.01.2018 עם העתק למומחה, תרשים חתך סטנדרטי של הרצפה אשר מראה כי הקורות ורצפת הבטון הופרדו מהקרע על ידי ארגזי פוליבד או הפרדות אחרות.

51. לא יהיה למותר להדגיש בהקשר זה כי הצורך בביצוען של עבודות האיטום עלה לראשונה רק בחוות הדעת השלישית של מומחה התובעים מיום 18.05.2016, והעבודות בוצעו בסוף חודש מאי 2016 (עותק החשבונית בגין ביצוע העבודות, נספח 18 לתצהיר העדות הראשית של תובע 1, נושא את התאריך 30.05.2016). כתוצאה מכך חוות דעת מומחה ההגנה הראשונה לא נדרשה כלל לטענה זאת, ואילו בעת עריכת חוות דעת מומחה ההגנה הסופית בוצעו כבר עבודות האיטום על ידי התובע.

52. זאת ועוד, מדובר בעבודות האיטום, שאינן באות בגדר עבודות דחופות, מבלי שניתנה לנתבעת הזדמנות סבירה לבדיקת הטענות או לתיקון הליקויים בעצמה ככל שיידרשו.



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

עבודות הניקוז:

53. להבדל מעבודות האיטום, הרי שבנוגע לשאלת הניקוז קבע מומחה התובעים מפורשות כי בקירות התומכים אין ניקוז (ס' 28.5 לחוות דעת מומחה התובעים הסופית). חוות דעת מומחה ההגנה הסופית נערכה לאחר ביצוע עבודת הניקוז בקיר התומך, לפיכך הקביעה המופיעה בה כי בקיר התומך ישנם חורי ניקוז אינה סותרת את חוות דעת מומחה התובעים. כך גם חוות הדעת של מומחה בית המשפט, אשר הותיר שאלה זאת כאמור לשיקול דעת בית המשפט.

54. הואיל ועל פי חוות דעת מומחה התובעים מדובר במצב שבו קיימת סכנה ליציבות קיר התומך יש מקום לקבל את הטענה לפיה המדובר היה בתיקונים דחופים לעניין סעיף 4ב לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, וכי התובעים היו רשאים לבצעם תוך השתת העלויות על הנתבעת לאחר מכתבי באת כוחם מיום 14.03.2016 ומיום 02.05.2016 (נספחים 12 ו-14 לתצהיר העדות הראשית של התובע).

55. במענה לשאלות ההבהרה העריך מומחה בית המשפט את עלות התקנת הנקזים בסכום של ₪ 6,600 (ס' 5 לתשובות מומחה בית המשפט מיום 01.05.2018).

העדר תפרי התפשטות:

56. בהקשר זה טענה ב"כ התובעים כנגד חוות דעת מומחה בית המשפט שאינה מתייחסת לתיקון המהותי הנדרש לטעמה והוא "ביצוע תפרי התפשטות כל 8-10 מ"א".

57. אינני מקבלת טענה זו. לעמדת הנתבעת בקיר תומך מסוגו של הקיר הנדון (קיר המבוסס על זוגות כלונסאות לאורך יסוד הקיר) אין צורך בביצוע תפרי התפשטות בתדירות הנדרשת בקירות תומכים רגילים. כך גם עולה ממכתב הקונסטרוקטור המהנדס יוסף בדעאן שצורף כנספח ח' לתצהיר עדות הראשית מטעם הנתבעת.

58. קביעת מומחה בית המשפט כי "בוצע תפר בקיר התומך" מקבלת אפוא את העמדה האמורה כי לא נדרשים תפרי התפשטות נוספים.

מחיצת המקלחת:

59. בניגוד לטענת ב"כ התובעים, חוות דעת מומחה בית המשפט כוללת התייחסות גם באשר לשאלת מרחבי השימוש סביב האסלות. בעניין זה ציין המומחה במפורש את הדרישה למרחב שימוש ברוחב 75 ס"מ, אך קבע כי "מחיצת הזכוכית אינה מהווה הגבלה על מרחב השימוש" (ס' 22.1 לחוות דעת מומחה בית המשפט הסופית). במענה לשאלות הבהרה הוסיף מומחה בית המשפט כי: "11.2 המחיצה אינה מהווה הגבלה על מרחב השימוש."



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

- 1 11.3 מחיצת הזכוכית אינה מהווה מכשול, כי אם מחיצה התוחמת את פינת הטוש"
- 2 (תשובות מומחה בית המשפט מיום 12.09.2019).
- 3
- 4 60. חרף האמור, הותיר מומחה בית המשפט לשיקול דעת בית המשפט את אפשרות פירוקה של מחיצת
- 5 הזכוכית, הקטנתה והתקנתה מחדש.
- 6
- 7 61. בנסיבות המקרה, אף שאין מדובר על פי חוות דעת המומחה באי התאמה להוראות למתקני
- 8 תברואה, מצאתי לקבל את הטענה האמורה לקיומו של ליקוי כאמור. עלות תיקונו של הליקוי
- 9 הוערכה על ידי מומחה בית המשפט ב- 1000 ₪.
- 10
- 11 **אי התאמת גדר הפרדה לתוכנית המכר :**
- 12 62. בעניין זה טענה ב"כ התובעים כי על פי המפרט הטכני על הגדר בין החצרות להיות גדר בגובה
- 13 ממוצע 1.10 מטר עשויה מבטון ועם חיפוי אבן. ב"כ התובעים טענה כי מומחה בית המשפט לא
- 14 התייחס לטענה זאת.
- 15
- 16 63. אינני מקבלת את הטענה. מקובלת עליי עמדת התובעים כי סעיף 6.2.8 במפרט מתייחס ל"גדר
- 17 בחזיתות אחרות של המגרש" (ההדגשות הוספו) דווקא. כלומר לגבולות המגרש ולא לגדרות שבין
- 18 גינות הבתים.
- 19
- 20 64. זאת ועוד, טענה זו הועלתה לראשונה בסיכומי התובעים והיא בגדר הרחבת חזית. בניגוד לטענת
- 21 התובעים לא הייתה בחוות דעת מומחה התובעים כל התייחסות לאי התאמה כאמור בין הגדר
- 22 למפרט, ולמקרא חוות הדעת מובן כי האמירה "קבלן לא הרכיב גדר הפרדה לפי תכנית" מפורטת
- 23 בהמשך שבו נכתב "הסעיף בוצע עם ליקויים (לא בוצע איטום לוחות עץ במגע עם הקרקע, חיבורים
- 24 בין חלקים בוצעו בצורה רשלנית)" ואין בו כל טענה כי על הגדר להיות מבטון.
- 25
- 26 **העדר מחסום רצפה :**
- 27 65. בהתייחס לטענה בדבר העדר מחסום רצפה עבור כיור מטבח/כיור רחצה כתב מומחה בית המשפט
- 28 כי "צנרת הדלוחין מהמטבח יוצאת ישירות לשוחת הביוב בחצר".
- 29
- 30 66. כנגד זאת טענה ב"כ התובעים כי חיבור הצנרת ישירות לשוחת הביוב אינו פוטר מהתקנת מחסום
- 31 רצפה לפי הוראות למתקני תברואה.
- 32
- 33 67. אינני מקבלת טענה זו. מדובר בקביעה מקצועית של מומחה בית המשפט, ובעניין זה כאמור
- 34 בפסיקה, בית המשפט ייטה לקבל את עמדת מומחה בית המשפט אלא אם כן נראית סיבה בולטת



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

לעין שלא לעשות כן. במקרה דנא, לא השתכנעתי כי טענות התובעים מצביעות על שגיאה של מומחה בית המשפט, שכן מעיון בהל"ת עולה כי החובה לקבוע מחסום קמה מקום שקבועת שרברבות מחוברת למערכת הנקזים (כעולה מסעי' 3.1.6.1 להוראות למתקני תברואה עדכונים, התשס"ז-2007).

גובה האסלות התלויות:

68. ב"כ התובעים טענה כנגד חוות דעת מומחה בית המשפט כי התקן באשר לגובה האסלה הוא בגדר חובה חקוקה, והוסיפה וטענה כי אף אם לא היה תקן מסוים הרי בפסיקה נקבע שקבלן הסוטה מכללי מקצוע טובים יחויב אף בהעדר תקן מסוים. משכך ביקשה לדחות את קביעת מומחה בית המשפט שלא מצא ליקוי בגובה האסלות.

69. אינני מקבלת טענה זו. ראשית, במקרה זה הגם שקיים תקן, הרי שלפי התקן עצמו מדובר ב"מידות גובה מומלצות" בלבד. שנית, כאשר מדובר באסלות שנקבעו בגובה 41 ס"מ, קרי, בחריגה של סנטימטר אחד בלבד מהמומלץ בתקן, וכאשר לפי קביעת המומחה "לא קיים ליקוי ו/או פגיעה תפקודית ו/או אסתטית באסלה שגובהה 41/41.5 ס"מ" אין גם לומר כי מדובר בסטייה מכללי מקצוע טובים המצדיקה מתן פיצוי לתובעים.

מנגנון הנעילה:

70. ב"כ התובעים טענה כי קביעת מומחה התובעים כי "מוסכם כי המנעול תקין" אינה עומדת בנטל המוטל על הנתבעת על פי תקנה 2.92 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תשי"ל-1970 להראות כי מדובר במנגנון נעילה שהוא בגדר אמצעי אחר שווה ערך מבחינת חוזקו, עמידותו ואמינותו.

71. אינני מקבלת טענה זו. ראשית, מדובר בעניין שעליו לפי חוות דעת המומחה ניתנה הסכמה של התובעים כי אין ליקוי. זאת ועוד, במסגרת סבב שאלות ההבהרה הראשון מיום 11.03.2018 לא נשאל מומחה בית המשפט כל שאלה בעניין זה ולא הועלתה כל טענה על ידי ב"כ התובעים כי לא ניתנה כל הסכמה כאמור, אף שהדברים נכתבו עוד בחוות דעתו הראשונה של מומחה בית המשפט. טענה כנגד האמור הועלתה לראשונה רק במסגרת סבב שאלות ההבהרה השני מיום 26.06.2019. שנית, המומחה השיב במענה לשאלות ההבהרה בעניין זה כי: "בעת הביקור בהשתתפות המומחה מטעם התובע, ניתנה הסכמה כי לא קיים ליקוי בנעילה, קל וחומר כאשר הדלת נושאת תו תקן. כ-30 שנה לא מיוצרות דלתות עם פין תחתון, ואין צורך בכך" (תשובה 9 לתשובות המומחה מיום 12.09.2019, ההדגשה הוספה).



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

1 נוכח האמור, אני מוצאת כי הורם הנטל להוכיח כי מדובר אמצעי אחר שווה ערך מבחינת חוזקו,
2 עמידותו ואמינותו.
3

4

זיגוג החלונות:

5 72. ב"כ התובעים טענה כי קביעת מומחה בית המשפט כי קיים אישור לסוג החלון אינה עומדת בדרישת
6 התקן "לקיומה של זכויות בטיחותית בחלונות הסמוכים לרצפה".
7

8

9 73. אינני מקבלת טענה זו. ראשית, מובן מהדבק הדברים כי קביעת המומחה כי קיים אישור לסוג
10 החלון" מתייחסת לאישור הנדרש בתקן שכן קביעת מומחה בית המשפט באה מיד לאחר ציטוט
11 חוות דעת מומחה התובעים המפנה לתקן ולצורך ב"אישור לביצוע זכויות בטיחותית". שנית, לא
12 יהיה למותר לציין כי ב"כ התובעים לא העלתה כל טענה בעניין זה בשאלות ההבהרה שהפנו
13 למומחה בית המשפט.
14

15

חלודה:

16 74. ב"כ התובעים טענה כי גם אם החלודה במסילות הארון מתחת לכיור לא הופיעה בפרוטוקול
17 המסירה, הרי שמדובר בליקוי בעמידות המוצר שהתגלתה במהלך תקופת הבדק, שבהקשר זה
18 בהתאם לתוספת לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 היא תקופה של שנתיים.
19

20

21 75. אינני מקבלת טענה זו. אכן המומחה ציין כי משהליקוי לא הופיע בפרוטוקול המסירה סביר כי הוא
22 הופיע לאחר מכן, אך מובן מהקשר הדברים וממסקנתו כי הליקוי יתוקן במסגרת תחזוקה שוטפת,
23 כי לדעתו מדובר בליקוי שמקורו בתחזוקה לקויה.
24

25

ליקויים נוספים:

26 76. באשר למספר ליקויים – סעיפים 21.5, 21.6 ו-21.7 לחוות דעת מומחה הבית המשפט (יצוין כי בעניין
27 זה נפלה טעות סופר בסיכומי התובעים שמתייחסים בטעות פעמיים לסעיף 21.6, כאשר מתוכן
28 הדברים ועלות התיקון מובן כי הכוונה באיזכור השני של סעיף 21.6 היא לסעיף 21.7) – טענה ב"כ
29 התובעים כי בניגוד לאמור בחוות דעת המומחה לא באה בעניינם הסכמה של התובעים להעדר של
30 ליקוי או לתיקון הליקוי או לויתור על הטענה. אלא שגם בעניין זה לא נתבקשה כל הבהרה של
31 המומחה בשני הסבבים של שאלות ההבהרה. הדבר מקבל משנה תוקף במיוחד נוכח העובדה שבסבב
32 השני של שאלות ההבהרה הועלתה טענה לגבי סעיף אחר (עניין מנגנון הנעילה לעיל) כי בניגוד לטענת
33 המומחה לא הייתה הסכמה בעניינו. משכך אני דוחה את הטענה.
34

35

הליקויים שהוכרו על ידי חוות דעת מומחה בית המשפט:

36 77. על פי חוות דעתו הסופית של מומחה בית המשפט הסכום הכולל של הליקויים שלא תוקנו הוא
37 3,970 ₪. עם זאת, עיון ברכיבים השונים הכלולים בסכום זה מגלה כי הוא כולל 200 ₪ תחת רכיב
38



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

- 1 המסגרות, אף שלפי חוות הדעת כל הלקויים שהיו כלולים ברכיב זה תוקנו. לפיכך יש להפחית
2 מהסכום הכולל 200 ₪.
3
- 4 78. סכום זה כולל גם 1,500 ₪ שעניינם מישקי הפרדה גמישים בחדר הרחצה. בעניין זה נכתב בגוף חוות
5 הדעת כי מהנדס הנתבעת טען כי לא הייתה חובה למישקים כאמור על פי התקן שחל על הדירה.
6 מנגד בנספח 19 לתצהיר העדות הראשית של התובע הפנו התובעים לתקן 1555.3 משנת 2012 אשר
7 גם הוא מחייב מישקי הפרדה גמישים. בסיכומי הנתבעת היא לא חזרה על הטענה כי לא הייתה
8 מחויבת במשקי הפרדה גמישים, והיא קיבלה את סכום הפיצוי הכולל שנקבע בחוות הדעת הסופית
9 של מומחה בית המשפט בכפוף לטענת קיזוז שהעלתה. משכך לא אפחית מסכום הפיצוי את הסכום
10 האמור.
11
- 12 79. בסיכומי של דבר אפוא העלות הכוללת של תיקון הליקויים שהוכרו בחוות הדעת ולא תוקנו עומד על
13 3,770 ₪.
14
- 15 **סיכום עלות תיקון הליקויים:**
- 16 80. לעלות הכוללת של תיקון הליקויים שהוכרו בחוות הדעת ולא תוקנו, יש להוסיף כאמור לעיל את
17 עלות תיקון הניקוז בשווי 6,600 ₪ וכן את עלות פירוק המחיצה בחדר הרחצה, הקטנתה והרכבתה
18 מחדש, בסך 1,000 ₪, שהמומחה הותיר לשיקול דעת בית המשפט, והחלטתי כאמור לקבלה.
19
- 20 81. לכך יש להוסיף את עלות הסטופר לדלת שעלותו הוערכה על ידי מומחה בית המשפט ב-100 ₪, ושל
21 התחייבה הנתבעת במסגרת פרוטוקול המסירה.
22
- 23 82. לפיכך הסיכום הכולל של עלות תיקון הליקויים עומדת על 11,470 ₪.
24
- 25 **שאלת ביצוע התיקונים על ידי הנתבעת:**
- 26 83. בתביעות לליקויי בנייה כלל, יש ליתן לקבלן את הזכות לבצע את תיקון הליקויים, למעט במקרים
27 חריגים ויוצאי דופן בהם ברור, כי יחסי האמון בין הצדדים נתונים במשבר רציני עקב סיבות
28 מוצדקות, או במקרים בהם היה סירוב מצד הקבלן לתקן את הליקויים, או ניסיון להתחמקות
29 מאותם תיקונים במשך תקופה ארוכה, תוך גרימת עינוי דין ועוגמת נפש רבה לדיירים. הדבר אף
30 משתקף ומוצא את ביטויו בחוק המכר דירות ובפסיקה רבה שניתנה על-ידי בית-המשפט העליון.
31
- 32 84. בע"א 656/99 ד"ר עדה בר שירה ואח' נ' מעונות ובנין בע"מ, פ"ד נז(5) 1(2003), נפסק כי:
33



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

- 1 "הנה-כי-כן, השאלה מתי זכאי הקבלן לתקן בעצמו את הליקויים (או ליתר דיוק, מתי
2 זכאי הוא לשלם רק את העלות שהיה עולה לו התיקון), איננה שאלה שיש לה תשובה
3 חד-משמעית. הכול תלוי בנסיבות המקרה. כך למשל נפסק שכאשר בעל דירה מסרב
4 לאפשר לקבלן לתקן, הפיצוי יחושב על-פי עלות התיקון לקבלן... המלומד איל זמיר
5 עמד לאחרונה בהרחבה על סוגיית תיקון אי-ההתאמה במכר דירות ובסוגיית הנטל
6 לאפשר למוכר לתקן את אי-ההתאמה בספרו "חוק המכר (דירות)", תשל"ג-1973"
7 פירוש לחוקי החוזים... ככלל, כך מצוין המחבר, הקונה אינו חייב לאפשר למוכר לתקן
8 את אי-ההתאמה, ולמוכר אין זכות לתקנה. על-פי רוב, בידי הקבלן יכולת לתקן את
9 אי-ההתאמה בעלות נמוכה יותר מאשר קבלן שהוזמן במיוחד לביצוע התיקון, משום
10 שהוא מכיר את המלאכה שביצע, ובידו להוזיל את התיקון על-ידי ביצוע מרוכז של
11 תיקונים בדירות אחדות באותו אתר. תיקון עצמי בידי המוכר חוסך לו לשאת במרכיב
12 הרווח של קבלן אחר שיבצע את התיקון. על-פי רוב, תיקון הפגמים בידי חברת הבנייה
13 הוא גם פתרון עדיף לקונה, על-כן נקבע הנטל לאפשר למוכר לתקן את אי-ההתאמה
14 בטרם יזכה את הקונה בתרופות אחרות, ואולם על-אף השיקולים שבגללם תיקון אי-
15 ההתאמה בידי מוכר הדירה הוא בדרך-כלל הפתרון ההוגן והיעיל לאי-ההתאמה, ישנם
16 מקרים שבהם פתרון זה איננו בא בחשבון, או שאין בו כדי לענות במידה מספקת על
17 צורכי הקונה... לדעת המחבר, אם לפני הגשת התביעה נתן הקונה למוכר הזדמנות
18 נאותה לתיקון אי-ההתאמה, אין לדרוש ממנו מתן הזדמנות נוספת במסגרת ההליך
19 השיפוטי. דברים אלה מקובלים עליי".
20
- 21 85. קל להיווכח במקרה זה בקיומו של משבר אמון בין הצדדים שיקשה על ביצוע התיקונים על ידי
22 הנתבעת. אכן בחינת התנהלות הצדדים אינה מאפשרת לקבוע כי את האשם במשבר האמון יש
23 לתלות באופן מלא בצד אחד דווקא, ונראה כי התנהלות שני הצדדים תרמה לו. לפיכך, מצאתי כי
24 בנסיבות המקרה אין מקום לאפשר לנתבעת לבצע את התיקונים, כשהאיזון לכך, ולתרומת שני
25 הצדדים למשבר האמון, יימצא בשאלת ההוצאות.
26
- 27 86. לאור האמור מצאתי כי יש להוסיף לעלות התיקונים תוספת של 30% שיתנו ביטוי לעלויות התיקון
28 בידי קבלן מזדמן, בנוסף למע"מ. נוכח היקף התיקונים המצומצם לא מצאתי לנכון לפסוק לטובת
29 התובעים תוספת בגין פיקוח.
30
- 31 **אי מיצוי תקופת הבדק:**
- 32 87. התביעה המקורית הוגשה במהלך תקופת הבדק מבלי שניתנה לנתבעת לתקן את הליקויים, כשעל פי
33 המוסכם בחוזה המכר הוסכם כי:
34 "...ליקויים כי שתינתן עליהם הודעה בכתב במהלך שנת הבדק "יתוקנו לאחר תום
35 השנה, במרוכז ובמועד שתקבע החברה, לאחר תיאום מראש עם הרוכש. בקביעת מועד
36 ביצוע התיקונים יילקחו בחשבון תיקונים נוספים שיבוצעו במבנה ו/או בפרוייקט."
37
- 38 88. זאת ועוד, התיקון של הליקוי בעניין ניקוז הקיר התומך בוצע לפני שהליקוי דובר קיומו נבדק על ידי
39 מומחה מטעם הנתבעת, כאמור לעיל.
40



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

89. בצד זאת, יק לקבל כאמור את הטענה כי תיקון ניקוז הקיר התומך הוא בגדר תיקונים דחופים, ונתתי דעתי לעובדה כי במכתבו של ב"כ הנתבעת מיום 14.03.2016, בתשובה למכתב ב"כ התובעים שבו הועלתה הטענה בעניין ניקוז הקיר התומך, נכתב כי טענות לליקויים חדשים לא תזכנה להתייחסות ללא נימוק ופירוט מקצועי.

90. נוכח כל האמור מצאתי לנכון להפחית את הפיצוי לתובעים ב- 20%, בשל אי מיצוי תקופת הבדק, כשיש בהפחתה כאמור כדי לאזן בין ההכרה בליקויים בדירת התובעים לבין העובדה שהתובעים לא פעלו בהתאם להוראות החוזה והגישו את התביעה בתקופת הבדק. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו בע"א 5602/03 אבי ושרה סגל ואח' נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ (28.02.2005):

"ספק בעיני אם היה מקום לברר התביעה בטרם חלפה שנת הבדק, אך איני סבורה שנכון ושאפשר יהא לבחון שאלה זו כיום, כעשור לאחר שנפתח ההליך המשפטי בין הצדדים. יחד עם זאת, אני סבורה כי בסופו של יום לא ניתן להתעלם מכך שהתביעה הוגשה על ידי המערערים בתוך שנת הבדק, בניגוד למוסכם בחוזה המכר ובטרם ניתנה לשיכון ופיתוח ולקבלן האפשרות לתקן הליקויים ... לפיכך, סברנו שראוי להפחית את שיעור הפיצויים בגין ליקויי הבניה בשליש לגבי כל אחד מהמערערים בשל אי מיצוי תקופת הבדק. שיעור זה מבטא איזון ראוי לטעמנו בין ההכרה בליקויים בדירות המערערים ובצורך לתקנם, לבין ההכרה בכך שהמערערים פעלו בניגוד לחוזה ובחרו שלא להמתין עד סיום שנת הבדק ולאפשר לקבלן, כמקובל, את תיקון הליקויים שהתגלו".

91. לאחר הפחתה זאת יעמוד הפיצוי על עלות התיקונים (לפני התוספת בגין ביצוע על ידי קבלן מזדמן ולפני מע"מ) על 9,176 ₪.

עוגמת נפש:

92. בע"א 6540/05 סולל בונה נ' אברמוביץ' אבנר ואח' (1.12.2008) והפסיקה (שם) נקבע כי בקביעת גובה הפיצוי בגין עוגמת נפש שנגרמה בגין ליקויי בניה יש להביא במכלול השיקולים, בין היתר: "את ייעודו של הנכס (מבנה מגורים, מבנה עסקי או אחר); את טיב הליקויים; מידת חומרתם; מידת השפעתם על שגרת חיי המשתמשים בנכס; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; ועלות תיקון הליקויים ... אשר לשיקול האחרון – עלות תיקון הליקויים – נפסק כי אין לדרוש בהכרח תאימות בין עלות תיקון הליקוי לבין הפיצוי שיש לפסוק בשל עוגמת הנפש שנגרמה כתוצאה מאותו ליקוי, שכן לעיתים עלות תיקונו של ליקוי מסוים אינה משקפת את עוגמת הנפש שנגרמה בעטיו...עם זאת, על הפיצוי בגין עוגמת נפש לעמוד במבחן של סבירות...".

93. לאחר שנתתי דעתי לשיקולים האמורים מצאתי בנסיבות העניין לפסוק לטובת התובעים פיצוי בגין עוגמת נפש בגובה 6,000 ₪.

קיצוץ:

94. במסגרת כתב ההגנה העלתה הנתבעת טענות קיצוץ שונות. עם זאת, במסגרת הסיכומים לא חזרה עליהן, ועמדה רק על טענת הקיצוץ בגין הדלת ששברו התובעים באופן יזום לאחר שילדיהם נעלו עצמם בתוך הדלת.



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 16-07-27952 ויסאם ואח' נ' סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

95. לא מצאתי לקבל את הטענה. ראשית, אירוע נעילת הדלת אירע במהלך שנת הבדק. משהדלת ננעלה ולא היה בידי התובעים לפתוח אותה בהתאם להוראות שניתנו מטעם הקבלן, הרי שהדבר מצביע לכאורה על ליקוי בדלת. הנתבעת לא עמדה בנטל להראות כי הליקוי נגרם בשל מעשה או מחדל של התובעים. אכן בנסיבות אחרות מן הראוי היה כי התובעים יפנו לעובדי הנתבעת, אך במקרה זה מדובר במקרה שבו ננעלו ילדים בני שנה ו-3.5 שנים בבית, ובנסיבות אלו מובנת לגמרי התנהגות התובעים שהייתה בהחלט סבירה. שנית, הנתבעת לא ביססה את טענתה כי עלות החלפת הדלת הייתה בגובה 2,500 ₪.

הוצאות משפט והחזר הוצאות התובעים:

96. נוכח הפער הניכר בין סכום התביעה המקורי לבין התוצאה הסופית, ולאחר שנתתי כאמור את דעתי לאי מיצוי שנת הבדק ולהתנהלות הדיונית של התובעים, לא מצאתי בנסיבות המקרה ליתן צו להוצאות.

סיכום:

97. אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים סך של 9,176 ₪ בתוספת של 30% בגין עלות ביצוע על ידי קבלן מזדמן וכן בתוספת מע"מ בשיעור 17%, וכן פיצוי בסך 6,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה המקורית, 13.07.2016, ועד יום התשלום בפועל. כמו כן תשלם הנתבעת לתובעים שכ"ט עו"ד בשיעור 20% ומע"מ מהסכומים שנפסקו לעיל.

המזכירות תמציא פסק דין זה לב"כ הצדדים, ותסגור את התיק.

ניתן היום, י"ד תמוז תשפ"ב, 13 יולי 2022, בהעדר הצדדים.

רים נדאף, שופטת בכירה