



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11714-09-12 בצלאל ו' 87 אח' נ' מנרב פרויקטים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת כרמלה האפט

התובעים רונן בצלאל ו' 87 אח'

נגד

הנתבעות 1. מנרב פרויקטים בע"מ
2. מנרב הנדסה ובנין בע"מ

פסק דין

- 1
2 בפני תביעה כספית לפיצוי בגין ליקויי בנייה ברכוש משותף בבניין.
3
4 **רקע:**
5
6 1. התובעים הם דיירים בבניין הנמצא ברחוב משעול הגיא 7 בכפר סבא, אשר רכשו את זכויותיהם
7 בדירות מאת הנתבעת 1 (להלן: "**הבניין**").
8
9 2. הנתבעות הן חברות בנייה אשר בנו את הבניין ומכרו את הדירות בו לדיירים, התובעים.
10
11 3. בתביעתם עותרים התובעים לחיוב הנתבעות בתשלום פיצוי בגין ליקויי בנייה ברכוש המשותף
12 בבניין ובגין הוצאות נוספות. מטעמי אגרה העמידו התובעים את תביעתם על סך של 560,000 ₪.
13
14 4. ביוזמת בית המשפט מונה מומחה מטעם בית המשפט בתחום ההנדסה, ולבקשת הצדדים מונה
15 כמומחה זה, המהנדס יעקב דבדבני (הכתיב במקור: כ.ה.). (להלן: "**המומחה דבדבני**"), אשר הגיש
16 מספר חוות דעת מטעמו;
17
18 א. חוות דעת ראשונה מיום 1/9/13 לפיה עלות תיקון הליקויים ברכוש המשותף שבבניין
19 הינה בסך של 92,313 ₪ (להלן: "**חוות הדעת הראשונה**").
20
21 ב. חוות דעת משלימה מיום 6/11/13 – שניתנה לאחר שקבעתי כי על המומחה להתייחס
22 לכלל ליקויי הבנייה שנמצאים ברכוש המשותף ובכללם לליקויים שלא אוזכרו
23 בחוות הדעת שהוגשו מטעם הצדדים – בה קבע המומחה כי בנוסף לאמור בחוות
24 הדעת הראשונה, נמצאו ברכוש המשותף בבניין ליקויי בניה נוספים שעלות תיקונם
25 הינה בסך של 20,709 ₪ (להלן: "**חוות הדעת המשלימה**").



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 12-09-11714 בצלאל ו 87 אח' נ' מנרב פרויקטים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 ג. חוות דעת סופית מיום 13/11/16 שניתנה לאחר ביצוע התיקונים בבניין ובה פורטו
3 אותם ליקויי הבנייה שלא תוקנו בבניין, ללא עלות התיקון (להלן: "**חוות הדעת**
4 **הסופית**").
5
6 שימת לב כי כל הסכומים עד כאן וכן להלן כוללים מע"מ וכן תוספת בגין פיקוח הנדסי בשיעור של
7 10%.
8
9 5. כן מונה כמומחה מטעם בית המשפט בתחום מערכות בניין, המהנדס איל ניב, (להלן: "**המומחה**
10 **ניב**") אשר הגיש גם הוא מספר חוות דעת מטעמו;
11
12 א. חוות דעת ראשונה מיום 25/3/14 לפיה עלות תיקון ליקויי הבנייה במערכות הבניין
13 הינה בסך של 140,987 ₪ (להלן: "**חוות הדעת הראשונה**").
14
15 ב. חוות דעת משלימה אליה צורף מכתב סיכום מיום 27/11/16 לפיו עלות תיקון ליקויי
16 הבנייה במערכות הבניין שנותרו עוד לביצוע הינה בסך של 122,267 ₪. (להלן: "**חוות**
17 **הדעת המשלימה**").
18
19 ג. חוות דעת סופית מיום 3/12/16 שנערכה לאחר ביצוע התיקונים בבניין (ולאחר שגם
20 השיב לשאלות הבהרה שהופנו לו על ידי הצדדים), בה נקבע כי עלות תיקון הליקויים
21 שעוד נותרו בבניין, הינה בסך של 47,633 ₪ אך כי במידה והוחלפו התעלות
22 המשמשות לחירום, יש להפחית מן הסכום האמור סך של 20,183 (הכולל גם את
23 התוספת בגין פיקוח הנדסי). (להלן: "**חוות הדעת הסופית**").
24
25 (להלן: "**המומחה ניב**" ו"**המומחה דבדבני**" ביחד: "**המומחים**").
26
27 6. לאחר הגשת חוות הדעת האמורות, הגישו התובעים כתב תביעה מתוקן בו ביקשו לאמץ את
28 קביעות המומחים בחוות הדעת וכן לחייב את הנתבעות בנוסף, בפיצוי בגין עגמת נפש בסך (נוסף) של
29 400,000 ₪ (לפי חישוב של כ- 4,500 ₪ לכל משפחה) וכן בהוצאות משפט בסך של 50,264 ₪.
30
31 7. בדיון שהתקיים בפניי ביום 5/12/16 ויתרו הצדדים על חקירת העדים מטעמם ונקבע כי פסק הדין
32 יינתן על יסוד סיכומיהם והראיות שצורפו להם.
33
34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11714-09-12 בצלאל ו' 87 אח' נ' מנרב פרויקטים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **טענות הצדדים בסיכומיהם**
- 2
- 3 8. בסיכומיהם טוענים התובעים כי יש לאמץ את חוות הדעת הסופית של המומחה דבדבני, המפרטת
- 4 את כלל ליקויי הבנייה שנמצאו ברכוש המשותף ואשר לא תוקנו על ידי הנתבעות, וכן כי יש להוסיף
- 5 עליה סך של 5,613 ₪ נוספים אותו שילמו עבור החלפת דלת הכניסה האחורית ללובי הבניין, לאחר
- 6 שהמומחה דבדבני קבע כי ניתן להסתפק בתיקון הדלת בעלות כוללת בסך של 1,287 ₪ בלבד.
- 7 לתימוכין צירפו קבלה ששולמה על ידם בגין האמור.
- 8
- 9 9. מנגד ובהתייחס לחוות דעתו של המומחה ניב, טוענים התובעים כי לאחר ביצוע התיקונים ברכוש
- 10 המשותף בבניין, שלחו לו הנתבעות מכתבים, להם צורפו אישורים שמידת האותנטיות שלהם איננה
- 11 ברורה, ואשר אינם חתומים בידי נציגי הנתבעות, כך שעניינם גם בעדות מפי השמועה שאין לקבלה.
- 12
- 13 על האמור הם מוסיפים כי הנתבעות הפעילו לחצים כבדים על המומחה ניב וכי כתוצאת האמור
- 14 ובמסגרת תשובותיו לשאלות הבהרה, הוא שינה מחוות דעתו, לרעתם.
- 15
- 16 משכך הם מבקשים לאמץ את ממצאיה של חוות הדעת המשלימה שהוגשה מטעמו, ולא את חוות
- 17 הדעת הסופית.
- 18
- 19 10. במקביל טוענים התובעים כי יש לחייב את הנתבעות בתשלום פיצוי בגין עגמת נפש, בסך כולל של
- 20 400,000 ₪, המהווים פיצוי של כ- 4,500 ₪ למשפחה, ובהיתן כי רכיב מרכזי בתובענה נשען על
- 21 ליקויים באיטום, כמו גם במעליות הבניין, שהוא בניין רב קומות – ליקויים שהיה בהם כדי לפגוע
- 22 מאד בכלל הדיירים.
- 23
- 24 11. עוד הם טוענים כי הנתבעות החלו בתיקון הליקויים, רק לאחר הגשת התובענה, כך שלא היה
- 25 מנוס מהגשתה, וכי סך ההוצאות שנגרמו להם בעטיה, ובכלל כך בגין תשלום שכר טרחה למומחים
- 26 השונים ואף למגשר, הגיע כדי 50,264 ₪ אותם הם דורשים בחזרה.
- 27
- 28 ביתר פירוט הם מוסיפים על האמור כי נוכח חילופי גברי בנציגות הבית המשותף, הצליחו לאתר
- 29 קבלות המצטברות לסך חלקי של 38,912 ₪, אך כי יש לקבוע להם את מלוא ההוצאות שפורטו על
- 30 ידם חרף האמור.
- 31
- 32 12. לבסוף הם מבקשים לפסוק להם גם החזר שכר טרחת עורך דין בשיעור של 17.5% בתוספת
- 33 מע"מ, מסך הפיצוי שייקבע.
- 34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11714-09-12 בצלאל ו 87 אח' נ' מנרב פרויקטים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

13. מנגד טוענות הנתבעות בסיכומיהן כי חוות הדעת המשלימה של המומחה דבדבני הוגשה לאחר שהתובעים הגישו לו חוות דעת נוספת, המפרטת ליקויי בנייה נוספים, מבלי לקבל רשות לכך (אלא בדיעבד) ומבלי לתת להן הזדמנות נאותה לתקן ליקויים אלה.
14. מכל מקום, לטענתן, ממילא נערכה חוות הדעת הסופית של המומחה דבדבני לאחר תיקון הליקויים ברכוש המשותף בבניין, ומשכך יש לאמצא, תוך הפחתת הסך הנדרש בגין עלות החלפת דלת הכניסה האחורית ללובי, ובהינתן כי המומחה קבע שיש לתקנה ולא להחליפה. עוד לטענתן יש לנכות מן הסך שנקבע על ידיו גם את התשלום הנדרש עבור פגעי מעיכה בדוודים, משום שאלה מהווים רכוש פרטי של הדיירים ולאחר שאין כל הצדקה הנדסית להחלפתם.
- בעניין זה, אם כן, הן טוענות כי לאחר ההפחתה הנדרשת ובהינתן גם התיקונים שכבר בוצעו על ידה, יש לחייבן בתשלום סך של 47,209 ₪ בלבד.
15. באשר לממצאי המומחה ניב טוענות הנתבעות כי בשים לב לתשובותיו לשאלות ההבהרה והיות שהן תיקנו את רוב ליקויי הבנייה שהופיעו בחוות דעתו הסופית יש לחייבן, לכל היותר, בתשלום סך של 20,051 ₪.
16. הנתבעות מוסיפות על האמור וטוענות כי אין לחייבן בתשלום פיצוי בגין עגמת נפש. לא כל שכן כאשר עסקינן בליקויים שברובם לא היו גלויים לעין ואשר נמצאו ברכוש המשותף; כאשר לא היה בהם כדי לפגוע בשגרת חייהם של הדיירים התובעים; וכאשר הן עצמן לא התנערו מאחריותן ועשו לתיקון הליקויים.
17. לבסוף ובהינתן הפער שבין כתב התביעה לממצאי המומחים, טוענות הנתבעות כי אין לחייבן בתשלום הוצאות או שכ"ט עו"ד.
- דיון**
- חוות דעת מומחה שמונה מטעם בית המשפט**
- המסגרת המשפטית**
18. ככלל יעדיף בית המשפט את האמור בחוות דעת המומחה אותו מינה ורק נימוק כבד משקל ובולט לעין יצדיק את דחיית קביעותיו (וראו גם: ע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי ע"ש שיבא, פ"ד נו (2) 936; ע"א 821/88 א. לוי קבלני בנין בע"מ נ' שמי את סמי חמוד, פ"ד מד(2) 771, 779; ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים נ' רוזנטל, פ"ד נב(4) 563, 569).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11714-09-12 בצלאל ו' 87 אח' נ' מנרב פרויקטים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 19. יפים לעניין זה גם דבריו של כב' השופט צ' זילברטל ברע"א 1992/15 מ.ע.ג.ן ייעוץ וניהול נכסים
2 בע"מ נ' אלירם ליפה [פורסם בנבו] (6/8/15), לפיהם:
3
4 מומחה הממונה מטעם בית המשפט הוא בעל מעמד מיוחד, בבחינת זרועה הארוכה של
5 הרשות השיפוטית, שתפקידו להקל עליה להכריע בסכסוך ובעניינים שבתחום
6 מומחיותו. העובדה שהמומחה ממונה על-ידי בית-המשפט ואמור לפעול מטעמו, משווה
7 לו אופי שונה מנותן שירות רגיל לצדדים או למי מהם. לפיכך, ככלל, אין הוא בעל דברם
8 של הצדדים עצמם. גם אם תפקידו כמומחה מטעם בית המשפט אינו תפקיד מעין-
9 שיפוטי, עדיין הוא חב בניטרליות והגינות מיוחדת, עליו להפעיל שיקול דעת עצמאי, ללא
10 מורה, מבלי שיהיה נתון להשפעות בלתי הוגנות, ללא משוא פנים או ניגוד עניינים. שומה
11 על בתי המשפט להגן על מעמדו של המומחה מטעמם, למען יוכלו המומחים למלא
12 תפקידם נאמנה, מבלי שיעמדו חשופים יתר על המידה לתובענות מצד הצדדים". (שם,
13 בסעיף 15).
14
15 20. בהינתן האמור אתייחס אם כן לחוות הדעת של כל אחד מן המומחים בנפרד, ואדגיש כי בנסיבות
16 שבפני אינני רואה לסטות מן הכלל הנוכר.
17
18 21. למען הסר ספק אזכיר שוב כי כל הסכומים המפורטים בפסק דין זה כוללים מע"מ וכן תשלום
19 בגין פיקוח הנדסי בשיעור של 10%.
20
21
22 **חוות דעת המומחה דבדבני**
23
24 22. עיון בחוות הדעת הסופית של המומחה דבדבני מעלה כי פורטו בה כלל הליקויים שנמצאו על ידו
25 ברכוש המשותף, לאחר ביצוע התיקונים על ידי הנתבעות, וכי היא מתייחסת "ל...רק לליקויים שלא
26 תוקנו או לא תוקנו כראוי".
27
28 23. סיכום עלות תיקון הליקויים המופיעים בחוות הדעת הסופית (בהתאמה לאמור בחוות הדעת
29 הראשונה ובחוות הדעת המשלימה) בעניינם אין מחלוקת בין הצדדים, מגיע כדי הסך של **51,930 ₪**
30 (40,350 ₪, בתוספת מע"מ ובתוספת פיקוח הנדסי בשיעור 10%).
31
32 24. על האמור יש להוסיף פיצוי בגין אריחים פגומים (סעיף 7.2 א) לחוות הדעת הסופית); פיצוי בגין
33 הצורך בביטון מלבן הדלת באגפים ממול המעלית (סעיף 8.3 ג) לחוות דעת זו); ופיצוי בגין ליקויים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11714-09-12 בצלאל ו 87 אח' נ' מנרב פרויקטים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 באבני החיפוי (סעיף 10.2 לחוות הדעת הסופית), לאחר שבהינתן כי ליקויים אלו פורטו כבר בחוות
 2 הדעת הראשונה, הרי שאינני מוצאת לקבוע לחובת התובעים כי בעת הביקור שקדם לעריכת חוות
 3 הדעת הסופית, לא ידעו להצביע בפני המומחה דבדבני על ליקויים אלה. לא כל שכן כאשר ניתנה
 4 לנתבעות ההזדמנות לתקנם.
 5
 6 עלות תיקון ליקויים אלה מגיעה כדי הסך של **13,256** ₪ (5,000+300+5000) ובתוספת מע"מ ופיקוח
 7 הנדסי).
 8
 9 25. עוד ובהתייחס לצורך בהרחבת שביל הגישה לבניין (סעיף 7.3 לחוות הדעת הסופית), מקובלת עלי
 10 תשובה מספר 1 של המומחה דבדבני מיום 25/11/16 (נספח 11 לתצהיר נציג הנתבעות שצורף
 11 לסיכומיהן), לפיה בהינתן כי שביל הגישה משמש 3 בניינים בפרויקט, יש לחלק את עלות התיקון על
 12 פי חלקם היחסי של התובעים בו. מכאן שברכיב זה מתווסף פיצוי בסך של **2,831** ₪.
 13
 14 26. יש להוסיף על האמור פיצוי גם בעניין תיבות הדואר (סעיף 18 לחוות הדעת הסופית). בהקשר זה
 15 אני מוצאת כי אין בתכתובת המייל אותה צירפו הנתבעות (נ/4) משום מידע אמין, כדרישת המומחה
 16 דבדבני, אשר יראה כי תיבות הדואר הינן בעלות תו תקן. לא כל שכן, כאשר אף לא ברור מתכתובת
 17 זו, האם היא מתייחסת בכלל לתיבות הדואר בבניין.
 18
 19 מכאן שבגין הצורך בהחלפת תיבות הדואר אני קובעת פיצוי נוסף בסך של **3,861** ₪.
 20
 21
 22 27. בסיכום ביניים, נמצא לי אם כן, עד כה, כי בגין הליקויים בתחום ההנדסה על הנתבעות לשלם
 23 לתובעים את הסך של **71,878** ₪.
 24
 25 28. בטרם סיום הדיון בעניין זה נדרשת עם זאת עוד התייחסות לטענות הצדדים בדבר החלפת דלת
 26 הכניסה האחורית ללובי הבניין ובדבר החלפת הדוודים.
 27
 28
 29 הדלת האחורית
 30
 31 29. טוענים התובעים כי יש לחייב את הנתבעות בעלות החלפת דלת הכניסה האחורית ללובי הבניין,
 32 וזאת בתוספת לסכום הפיצוי שנקבע על ידי המומחה דבדבני (ומפנים לקבלה המלמדת על התשלום
 33 בו נשאו. נספח א' לסיכומיהם).
 34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11714-09-12 בצלאל ו' אח' נ' מנרב פרויקטים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לטענתם, חוות דעת המומחה דבדבני ניתנה בשנת 2013, אלא שמהז נגרמו לדלת נזקים נוספים עד
2 שלא נותרה בידם הברירה אלא להחליפה. ממילא, הם מוסיפים, הודה המומחה דבדבני בחוות דעתו
3 שאינו בקי בתחום והמליץ לפנות למומחה רלוונטי אחר בשאלה זו.

4

5 30. מנגד טוענות הנתבעות כי לתובעים לא הייתה זכות להחליף את הדלת אלא לכל היותר לתקנה,
6 ועל כן כי יש לקבוע להם פיצוי בגין רכיב זה על פי האמור בחוות דעתו של המומחה דבדבני ולא מעבר
7 לכך.

8

9 על האמור הן מוסיפות כי גם בחוות דעת המהנדס מטעמם לא נקבע שיש להחליף את הדלת אלא אך
10 לתקנה.

11

12 31. עיון בסעיף 8.4 לחוות הדעת הראשונה מעלה כי המומחה דבדבני קובע כי:

13

14 "8.4 דלת כניסה ללובי"

15 א. "דלת כניסה אחורית. הדלת שוקעת ורוחות עזות גורמות לטריקת הדלת באופן בלתי

16

בטיחותי"

17

18 השקיעה תוקנה (לדבריי הדיירים, על ידם)

19

20 נטען על ידי המומחה (המומחה מטעם התובעים – כ.ה.), שסוכם עם וועד הבית ונציג

21

הנתבע[ו]ת, על התקנת מחיצות חיצוניות מזכוכית.

22

23 לסיכום זה אין תיעוד – ונציג הנתבע[ו]ת מכחיש את הסיכום – ואין בידי סיכום מוכח.

24

25 אני מציע להתייעץ עם מומחה לעבודות אלומיניום ועמידות ברוחות – ולמצוא פתרון

26

בטיחותי לסגירת הדלת בעת רוחות חזקות.

27

28 לדוגמא, ניתן אולי להתקין מחזיר שמן מיוחד המיועד לכך.

29

30 העלות בהערכה גסה – כ-1,000 ₪

31

32 אם המומחה ימליץ על פתרון אחר – יהא צורך לשקול את הנושא שנית".

33

34 (שימת לב כי העלות הנזכרת בציטוט זה הינה ללא תוספת מע"מ או פיקוח הנדסי).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11714-09-12 בצלאל ו' אח' נ' מנרב פרויקטים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 32. בבואי לבחון אפוא טענות אלו, אני נותנת דעתי לעובדה כי אין מחלוקת שניתנו לנתבעות מספר
2 הודמנויות לבצע תיקונים שונים בבניין (וראו סעיף 20.7 לכתב ההגנה המקורי מטעמן). אין גם
3 מחלוקת כי הליקוי בדלת האחורית נזכר גם בחוות הדעת שהוגשה מטעם התובעים, וכי זו צורפה
4 לכתב התביעה המקורי שהומצא לנתבעות. משכך יכולות היו לעשות לביצוע התיקון, כבר באותו
5 מועד.
6
7 33. חרף האמור וחרף הבטחת הנתבעות לתובעים כי תטפלנה בתיקון הדלת (וראו מכתב הנתבעות
8 לתובעים מיום 28/3/10 – נספח ד' לכתב התביעה המתוקן) לא תיקנו הנתבעות את הדרוש.
9
10 34. משכך אני מקבלת את טענת התובעים לפיה משעבר זמן והדלת לא תוקנה על ידי הנתבעות, היה
11 צורך להחליפה ולא לתקנה וכך הם עשו.
12
13 35. היות שהתובעות שילמו כבר בגין עבודה זו אני מוצאת כי על הנתבעות להשיב להם את עלותה
14 בסך של **5,613 ₪**.
15

דו"דים

- 16
17
18 36. טוענים התובעים כי הדו"דים בבניין ניוקו, וכי מדובר בחלק ממערכות הבניין הנמצאות בשטח
19 ציבורי ומצויות באחריות הנתבעות.
20
21
22 37. מנגד טוענות הנתבעות כי הדו"דים אינם חלק מהרכוש המשותף בבניין ועל כן אינם מצויים
23 באחריותה, ומכל מקום כי נוכח העובדה שכל הנזק המדובר איננו אלא "פגעי מעיכה" וכי הם פועלים
24 כשורה, אין כל הצדקה הנדסית להחלפתם.
25
26 38. אם נבחן אפוא את ממצאי המומחה דבדבני בעניין זה, נמצא כי בחוות הדעת הראשונה הוא קבע
27 כי:

13.2" מערכת סולרית.

א. "פגמים בדו"דים החשמליים"

אותרו פגמי מעיכה בדו"דים.

יש להחליף את הדו"דים

העלות כ- 8,000 ₪. "

34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11714-09-12 בצלאל ו 87 אח' נ' מנרב פרויקטים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 (ושוב, שימת הלב כי המחירים הנקובים בחוות הדעת אינם כוללים מע"מ או תוספת בגין פיקוח
2 (הנדסי)
3
4 39. בתשובותיו לשאלות ההבהרה שינה מעמדתו וציין:
5
6 "פגמים בדודים - נושא זה קשור לנושא משפטי – שאני מעדיף שיוכרע ע"י כבוד בית
7 המשפט או ע"י העו"ד המגשר"
8
9 (וראו: סעיף 3 לתשובות המומחה בדבני לשאלות הנתבעות, מיום 25/11/16, נספח 11 לתצהיר נציג
10 הנתבעות אשר צורף לסיכומיהן).
11
12 40. לשווא שינה המומחה בדבני מעמדתו בעניין זה.
13
14 41. סעיף 4 לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)") קובע כי:
15
16 "4. (א) המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה או קונה המשנה אם התקיים אחד
17 מאלה:
18
19 (ג) לענין סעיף זה –
20 "אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבנין הנושאים ומעבירים עומסים מכל
21 סוג לקרקע הנושאת את הבנין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו;
22 "תקופת בדק" - תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות
23 הקונה;
24 "תקופת אחריות" - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק".
25
26 42. בתוספת לחוק המכר (דירות), הנוכרת בסעיף 4(ג) הנ"ל, הוגדרה תקופת הבדק והובהר כי אורכה
27 של תקופה זו תיקבע בתוספת לחוק.
28
29 43. סעיף (3) לתוספת קובע כי:
30
31 "3) כשל בתפקוד ובעמידות של מכוונות ודודים – שלוש שנים".
32



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11714-09-12 בצלאל ו' אח' נ' מנרב פרויקטים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 44. מלשון חוק המכר (דירות) אנו למדים אפוא כי האחריות לתיקון הדוודים מוטלת על הנתבעות
2 וכי לכל הפחות מדובר באחריות למשך 3 שנים ממועד מסירת הדירה.

3

4 45. כפי העולה מסעיף 24 לכתב ההגנה המתוקן, נמסרו הדירות לתובעים בינואר 2009. במקביל וכבר
5 בשנת 2010 נמסרה לנתבעות חוות הדעת ההנדסית מטעם התובעים, בה נקבע בסעיף 13.2 כי יש תקלה
6 בדוודים (וראו מכתב התובעים לנתבעות מיום 13/3/10, נספח ד' לכתב התביעה המתוקן, לו צורפה
7 גם תשובת הנתבעות מיום 28/3/10).

8

9 46. התובעים הלינו אפוא על הליקוי האמור כבר בשנת 2010 ומכאן שעשו כן בתוך תקופת הבדק אשר
10 נקבעה בחוק המכר (דירות).

11

12 47. בהינתן האמור אני קובעת כי יש לחייב את הנתבעות בתשלום עלות החלפת הדוודים, כמפורט
13 גם בסעיף 13.2 לחוות הדעת הראשונה של המומחה דבדבני. העלות עומדת על סך של 10,296 ₪.

14

15

16

סיכום ביניים

17

18 48. בגין הליקויים בתחום ההנדסה, לרבות החזר בגין החלפת דלת הכניסה האחורית ללובי ובגין
19 הצורך בהחלפת הדוודים, על הנתבעות לשלם לתובעים סך של 87,787 ₪.

20

21

22

חוות דעת המומחה ניב

23

24 49. הבהרתי כבר כי בעיקרו של דבר לא מצאתי בעניינינו טעם שיצדיק סטייה מן הכלל לפיו בית
25 המשפט ייטה לאמץ את חוות דעת המומחה שמונה מטעמו. בוודאי שלא מצאתי בנסיבות עילה לפקפק
26 ביושרו של המומחה ניב ואף לא מצאתי ראייה שיכולה להצביע על כך שהופעלו עליו לחצים כבדים,
27 כפי הנטען על ידי התובעים, על מנת שישנה מעמדו.

28

29 בכלל כך אין בעובדה כי הנתבעות פנו למומחה ניב בשאלות הבהרה חוזרות ונשנות כדי ללמד אחרת.
30 בהקשר זה יש לזכור כי הצדדים הסכימו על כך שהנתבעות תתקנה את הליקויים שנמצאו ברכוש
31 המשותף בבניין, על פי חוות דעת המומחים. פניות הנתבעות מתיישבות עם הסכמה זו ומלמדות כי
32 ביקשו להשלים את התיקונים הדרושים להנחת דעת המומחה.

33

34 50. משכך אני מוצאת לאמץ את קביעותיו של המומחה ניב בחוות דעתו הסופית.

35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11714-09-12 בצלאל ו 87 אח' נ' מנרב פרויקטים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 51. בהינתן כי טענת הנתבעות לפיה החליפו את התעלות המשמשות לחירום (וראו מוצג נ/3 שצורף
2 לסיכומי הנתבעות) לא נסתרה, עולה מן האמור כי על הנתבעות לשלם לתובעים בשל הליקויים
3 במערכות הבניין סך של 27,450 ₪, וכך אני מורה.

4
5
6
7

עגמת נפש

8 52. מטרת הפיצויים בגין עגמת נפש אינה להעניש את הנתבעות על מעשיהן, אלא לפצות את התובעים
9 על סבלם.

10

11 במסגרת הקריטריונים לקביעת שיעור הפיצוי בגין רכיב זה יכללו סוגי הליקויים, עגמת הנפש הכרוכה
12 בתיקונם, התייחסותן של הנתבעות ושיעורו של כלל הפיצוי.

13

14 53. ביישום הכלל לענייננו מובן כי אין להקל ראש בסבלם של התובעים אשר כפי העולה מכתבי
15 הטענות, מתצהיריהם ומאופיים של הליקויים אשר נמצאו ברכוש המשותף בבניין, התגוררו בבניין
16 באי נוחות. אין להתעלם גם מפרק הזמן שלקח לנתבעות להתייחס לטענותיהם לגופו של עניין, או מן
17 העובדה כי נדרשו ניסיונות רבים לתיקון הליקויים, שבחלקם אף לא צלחו, וכי אף בסופו של יום
18 ולאחר שניתנה להן מלוא ההזדמנות להשלמת התיקונים, נותרו עדיין ליקויים שלא קיבלו מענה.

19

20 54. מנגד יש לזכור כי בסופו של יום, וגם אם לאחר הגשת התובענה, לא התנערו הנתבעות מאחריותן
21 ועשו לתיקון מרבית הליקויים.

22

23

24 עוד יש לזכור כי אין המדובר במדע מדויק וכי מטבע הדברים יתכן שאין לצפות כי בניית בניין חדש
25 לא תגלם בתוכה ליקויים שידרשו תיקון.

26

27 55. בשקלול כל אלה אני מוצאת לפסוק לתובעים פיצוי בגין עוגמת נפש, על דרך האומדנא, בסך של
28 1,500 ₪ לכל אחד מהם, ובסך כולל של 132,000 ₪.

29

30

31

סוף דבר

32 56. התביעה מתקבלת בחלקה.

33

57. הנתבעות תשלמנה לתובעים פיצוי כדלקמן:

34

א. בגין ליקויי הבנייה בתחום ההנדסה – סך של 87,787 ₪;



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11714-09-12 בצלאל ו' אח' נ' מנרב פרויקטים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ב. בגין ליקויי הבנייה במערכות הבניין – סך של 27,450 ₪ ;
- 2 ג. בגין עגמת נפש – סך של 132,000 ₪ שיחולקו בין התובעים כך שכל אחד מהם יקבל סך של
- 3 1,500 ₪.
- 4 סך הכל תשלמנה אפוא הנתבעות לתובעים סך של 247,232 ₪. (ואזכיר שוב כי הסכומים שנקבעו
- 5 כפיצוי בגין ליקויי הבנייה כוללים כבר תוספת מע"מ כחוק וכן תוספת בגין פיקוח הנדסי).
- 6 58. הנתבעות תשלמנה לתובעים, בנוסף על האמור, הוצאות משפט בסך כולל של 25,000 ₪ וכן שכר
- 7 טרחת עורך דין בסך של 20,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.
- 8 59. את כלל הסכומים תשלמנה הנתבעות לתובעים בתוך 30 ימים החל מהיום, שאם לא כן יישאו
- 9 הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד מועד התשלום המלא בפועל.
- 10

11 **מוכירות בית המשפט תשלח לצדדים העתק פסק דין זה בדואר רשום.**

12 ניתן היום, י"ט טבת תשע"ז, 17 ינואר 2017, בהעדר הצדדים.

13

כרמלה האפט, שופטת

14

15

16

17