



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 32916-03-13 חן ואח' נ' בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

התובעים 1. אלי אסף חן

2. קרן עטרת חן

נגד

הנתבעת בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ

עדיאלי בע"מ

צד ג'

1
2

פסק דין

3
4
5
6

התובעים הינם בעלי הזכויות בבית 533 במעלה מכמש, אותו רכשו מהנתבעת, ואשר נבנה על ידי הצד השלישי (להלן: הצד השלישי או הקבלן). עניינה של התביעה בליקויי בנייה בבית.

רקע עובדתי והשתלשלות ההליך

1. ביום 11.11.2009 רכשו התובעים מהנתבעת בית צמוד קרקע בשטח של כ- 107 מ"ר ביישוב מעלה מכמש. תמורת הבית שילמו התובעים לנתבעת סך של 615,910 ₪ בתוספת מע"מ. להסכם המכר צורפו שני מסמכים להם נודעת חשיבות לענייננו. האחד הוא המפרט הטכני, והשני הוא נספח עליו חתומים התובעים, הנתבעת והקבלן, ובו מאשרים התובעים שהם מודעים לכך שהבית ייבנה על ידי הקבלן, וכי הקבלן הוא האחראי לתיקון כל הליקויים שיימצאו בו, במידה ויימצאו.
2. לטענת התובעים, על בסיס חוות דעת של המהנדס רון ארד, בבית נמצאו ליקויים, שעלות תיקונם הוערכה בסך 148,611 ₪. עוד נתבע סך של 25,000 ₪ בגין עוגמת נפש, וסך נוסף של 10,000 ₪ בגין עלויות הכרוכות בפינוי הדירה למשך שלושה שבועות, לצורך ביצוע התיקונים.
3. בכתב הגנתה הכחישה הנתבעת כל יריבות מול התובעים, בשל קיומו של הנספח לחוזה על פיו המחתה הנתבעת את חיוביה על פי חוק המכר לקבלן. מכל מקום, הנתבעת הגישה הודעת צד ג' נגד הקבלן. בהמשך, ביום 3.9.15, ביקשה הנתבעת להפסיק את ברור ההודעה לצד שלישי, וביום 24.9.15 הופסק הדין בהודעה על פי בקשתה.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 32916-03-13 חן ואח' נ' בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 4. הנתבעת והצד השלישי הגישו חוו"ד נגדית של המהנדס יגאל ברגמן, לפיה יש צורך בתיקון
2 ליקויים בשווי של 5,660 ₪ בתוספת מע"מ.
- 3 5. ביום 3.3.14 מונה המהנדס אחי קליין בהסכמת הצדדים כמומחה מטעם בית משפט. בחוות
4 דעתו קבע המומחה כי קיימים ליקויים שתיקונם מוערך בסך 32,910 ₪ בתוספת מע"מ.
5 המהנדס אחי קליין העריך את משך התיקונים הצפוי בשבועיים וקבע שהעבודות אינן
6 מצריכות פינוי הדירה. העלויות הוערכו לפי המחיר לנתבעת כקבלן מבצע. עלויות קבלן
7 שיפוצים חיצוני עלולות להיות גבוהות בכ- 35% בממוצע, כלשונו.
- 8 6. התובעים הודיעו כי הם מתנגדים לביצוע התיקונים על ידי הנתבעת או הצד השלישי, שמיצו
9 זכותם זו. התובעים שלחו אל המומחה שאלות הבהרה שנענו ביום 9.12.14. המומחה הבהיר
10 חוות דעתו, אך לא חזר בו משום פרט.
- 11 7. מלבד חוות הדעת, הגישו הצדדים תצהירים מטעמם. ביום 21.2.16 הודיעו הצדדים על
12 הסכמה דיונית, לפיה הם מוותרים על חקירת המצהירים והמומחה, והם מבקשים שיינתן
13 פסק דין על סמך החומר שבתיק, לאחר שישמעו סיכומי הטענות. בהתאם, ביום 23.2.16
14 נשמעו סיכומים בעל פה, על סמך החומר שבתיק.
- 15 8. מסיכום הטענות עולה כי יריעת המחלוקת הצטמצמה מאד, והיא נוגעת למספר סוגיות כפי
16 שיפורט להלן.
- 17 **עלות תיקון הליקויים**
- 18 9. משמונה המהנדס אחי קליין כמומחה מוסכם, אין עוד חולק שעלות התיקונים שיש לבצע
19 בדירה, אם תבצע אותם הנתבעת, היא בסך של 32,910 ₪ בתוספת מע"מ. המחלוקת
20 שנתרה בין הצדדים היא האם זכאים התובעים לדרוש לבצע את התיקון באמצעות קבלן
21 כבחירתם, שאז נדרשת תוספת על הסכום הנ"ל, בשיעור של 35%, כטענת התובעים, או
22 שמא על התובעים מוטלת החובה לאפשר לנתבעת לבצע את עבודות התיקון באמצעות קבלן
23 מטעמה, כטענת הנתבעת. מוסיפה הנתבעת וטוענת כי סירוב התובעים לאפשר לה לבצע את
24 התיקונים שולל את זכותם לתוספת האמורה.
- 25 10. בטרם נכנס לדיון בשאלת זכאות התובעים לתוספת האמורה, נזכיר כי בסיכומיו התנגד
26 הצד השלישי לעצם טענת התובעים, וטען שזו מהווה הרחבה חזית, באשר רכיב זה לא נתבע
27 בכתב התביעה. טענה זו, שהועלתה כאמור על ידי הצד השלישי, לא נטענה על ידי הנתבעת
28 עצמה.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 32916-03-13 חן ואח' נ' בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

11. סעיף 15 לכתב התביעה מפרט את כל היסודות העובדתיים המקימים לתובעים זכות לתבוע פיצוי בעלות לביצוע התיקון על ידי קבלן לבחירתם. ואולם, בסעיף 17 לכתב התביעה המפרט את ראשי הנזק וסכומם, בראש הנזק שכונה "ליקויים הנדסיים" נוקבים התובעים בסכום 148,611 ₪, וזאת על אף שהסכום שנקב המומחה מטעמם הוא 147,341 ₪ כמחיר לביצוע הקבלן. המומחה מטעם התובעים הבהיר שבמידה והתיקונים יבוצעו על ידי בעלי הדירה, יש להוסיף תוספת של 35% על הסך הנ"ל. הנה כי כן, ישנו פער קטן בין הסכום שנקב בכתב התביעה לבין חוות דעת המומחה, אולם לבטח לא מדובר בתוספת האמורה, ועל כן, לכאורה צודק הצד השלישי בטענתו לפיה התוספת לביצוע עצמי של התובעים לא נכללה בסכומים שפורטו בסעיף 17 לכתב התביעה.
12. מכל מקום, בהתחשב בכך שכל העובדות הרלוונטיות נטענו בכתב התביעה, והנתבעת לא התנגדה להרחבת החזית, לא בדיונים שקדמו לסיכומים ולא במהלכם, אינני מוצאת שיש מקום לדחות את הטענה מטעם זה בלבד.
13. סוגיית החובה המוטלת על הרוכשים לתת למוכר הזדמנות לתקן בעצמו את הליקויים במבנה נידונה והוכרעה בפסקי דין רבים, והיא סוכמה בע"א 5602/03 אבי ושרה סגל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (פורסם בנבו. 28.2.05) (להלן: "עניין סגל").
- "התשובה לשאלה האם יש לאפשר למוכר לתקן בעצמו את הליקויים שנתגלו בדירה, או שמא יש לחייבו בפיצויים תלויה בנסיבותיו של כל מקרה. ההחלטה בעניין זה נתונה לשיקול דעתו של בית המשפט. בשים לב לניסיון שכשל לתקן את הליקויים על ידי הקבלן (כאשר קיימת מחלוקת שלא הוכרעה על ידי בית המשפט קמא באשר לסיבת כישלוננו של ניסיון זה), סברנו שאין לכפות – לאחר תקופה כה ארוכה - על המערערים את תיקון הליקויים על ידי הקבלן או על ידי שיכון ופיתוח. את טענת שיכון ופיתוח והקבלן כי עלות התיקונים, לו בוצעו על ידיהם, היתה נמוכה באופן משמעותי מסכום הפיצויים שנקבע בגין ליקויי הבניה הבאנו בחשבון בגדרה של הפחתת הפיצויים שלעיל בגין אי מיצוי תקופת הבדק ואיננו סבורות כי היא מצדיקה הפחתה נוספת של סכום הפיצויים."
- ר' גם האמור בת"א (מח'ח"י) 948/98 שלמה ודפנה גיגי נ' פנורמה הצפון – חברה לבניה בע"מ (פורסם בנבו. 7.1.09) (להלן: "עניין גיגי").
- "הנטל להראות שניתנה הזדמנות הוגנת לקבלן לתקן מוטל על הקונה. בדרך כלל, די במתן הודעה לקבלן על הליקויים, כדי להראות על נכונות לאפשר את



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 32916-03-13 חן ואח' נ' בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 התיקון. א' זמיר, בספרו "חוק המכר" (דירות), תשל"ג-1973 589 (תשס"ב-
2 2002), הבהיר מהי הזדמנות נאותה:
- 3 "...רק אי-מתן אפשרות לתקן יהווה אי-עמידה בנטל. כללית, קנה המידה
4 ל"הזדמנות נאותה" הוא גמיש ויחסי. תוכנו נקבע לפי נסיבותיו של כל מקרה,
5 במבחן של סבירות אובייקטיבית. בנסיבות רגילות, הזדמנות נאותה לתיקון
6 אי-התאמה כוללת מתן רשות למוכר, או למי שמבצע את התיקון מטעמו,
7 להיכנס לדירה, לאתר ולבדוק את אי-ההתאמות ולבצע עבודות בדירה".
- 8 לעיתים תספיק הזדמנות אחת ויחידה לתקן את אי ההתאמה (שם, עמ'
9 593). נסיבות המקרה הן שיכריעו. נסיונות חוזרים ונשנים של המוכר לתקן
10 את הליקויים, ללא הועיל, עשויים לתמוך במסקנה כי ניתנה לו ההזדמנות
11 הנאותה לתקן את הליקויים. הזכות לתקן נתונה רק למוכר שמודה בליקויים
12 ונכון לתקנם (ע"א 472/95 זלוצ'ין נ' דיור לעולה פ"ד נ(2) 858). גם התערעות
13 האמון של הקונה במוכר, היא סיבה שלא להתיר לקבלן להמשיך ולתקן.
14 אובדן האמון צריך שיהא בעל בסיס אובייקטיבי, ולא כל אכזבה או כעס של
15 הקונה על עצם אי ההתאמה יספיקו כדי לפטור את הקונה מתיקון ע"י
16 המוכר (ספרו של זמיר, 607). שיקול נוסף שעל בית המשפט לבחון בבואו
17 להכריע בשאלת הזכות לתקן, הוא מידת הפיקוח שתידרש מטעם בית
18 המשפט במהלך התיקון (שם, 614)."
- 19
- 20 14. בבחינת הפסיקה נראה כי פיצוי מלא בגין ביצוע עצמי של התיקונים נפסק במקום בו הקבלן
21 סירב לבצע את התיקונים למרות פניות חוזרות ונשנות (ע"א 6540/05 סולל בונה בע"מ נ'
22 אברמוביץ ואח' (01.12.2008)), או כשלונו לעשות כן למרות נסיונות חוזרים ונשנים (כאמור
23 לעיל). לעומת זאת, תוספת הפיצוי עבור ביצוע עצמי נשללה כליל, כאשר הקונה לא נתן
24 למוכר אפילו הזדמנות אחת לתקן את הטעון תיקון.
- 25 15. במקרים קיצוניים פחות, כאשר היו שיקולים לכאן ולכאן, פסק בית המשפט פיצוי חלקי
26 בגין תוספת העלות הנדרשת במקרים של ביצוע עצמי של התיקונים. (ראה למשל פסק דינו
27 של כבוד השופט עמית בתא (חי') 889/98 אופק אריה ואח' נ' שיכון עובדים בע"מ
28 (01.05.2005)).
- 29 16. הנה כי כן, לבית המשפט שיקול דעת רחב, והכרעתו צריכה להיעשות על פי נסיבות המקרה
30 הקונקרטי שבפניו. על כן להלן יפורטו העובדות כפי שעלו מתצהירי הצדדים, אשר כאמור
31 התקבלו ללא חקירת המצהירים.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 32916-03-13 חן ואח' נ' בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

17. מטעם התובעים הוגש תצהיר התובע מס' 1, אשר הצהיר כדלקמן:
- 1 "לאחר קבלת החזקה בדירה, הבחנו בליקויים בנייה רבים בדירה, והתלוננו
2 בפני הנתבעת על הליקויים. בהמשך, הוזמן מומחה הנדסי מטעמינו לבחינת
3 מלוא הליקויים כולל אלו אשר התגלו במהלך הזמן. כאמור, התלוננו פעמים
4 רבות בפני הנתבעת לעניין הליקויים החמורים. אלא שעד היום לא תוקנו
5 הליקויים ונותרנו בדירה על מלוא ליקוייה וקילקוליה. בפועל עד היום בוצעו
6 עבודות חלקיות בהתעלם מהדו"ח ההנדסי ומבלי להתייחס לבעיות העולות
7 ממנו." (סעיפים 5 ו-6 לתצהיר)
18. לתצהיר צורפה "חבילת תכתובות", כפי שמכנה אותה התובע בתצהירו, המונה למעשה שני
9 מכתבים בלבד. המכתב הראשון שצורף לתצהיר הוא תדפיס דוא"ל, שנשלח ביום 3.3.12
10 אל הנתבעת, אל המפקח מטעמה ואל הקבלן (כמו גם אל נמענים נוספים שלא ברורה
11 זהותם), ממנה עולה כי ביום 5.12.11 נשלח דו"ח הליקויים לנתבעת ולקבלן, ולאחריו בוצעו
12 בבית "תיקונים מינוריים מתוך עשרות שכתבו בחוות הדעת." עוד עולה מהמכתב שביום
13 12.2.12 ביקר בדירת התובעים המפקח מטעם הנתבעת, אולם התייחסותו לחוות הדעת
14 מטעם התובעים לא הועברה אליהם.
19. המכתב השני שצורף לתצהיר הוא מכתב ב"כ התובעים אל נציג הנתבעת מיום 4.4.2012, בו
16 מצוין כי התובעים "פנו פעמים רבות לקבלן המשנה מטעמכם, עדיאלי בע"מ (הצד השלישי
17 – מ.צ.), בבקשה לתקן את הליקויים, אך כל פניותיהם נפלו על אוזניים ערלות." מוסיף ב"כ
18 התובעים וכותב במכתבו כהאי לישנא: "דו"ח הליקויים (שנערך על ידי מהנדס מטעם
19 התובעים – מ.צ.) נשלח אליכם כבר לפני מספר חודשים ואף נשלחו אליכם תזכורות רבות
20 והתראות על כך, אולם למעט תיקונים מינוריים וקוסמטיים, טרם בוצעו בבית התיקונים
21 הדרושים והמחויבים לפי כל דין או הסכם. כמו כן טרם התקבלה תגובה מסודרת מכס או
22 מי מטעמכם בעניין דו"ח הליקויים". בסיום המכתב, ניתנה לנתבעת הזדמנות נוספת לתקן
23 את הטעון תיקון, בתוספת התראה שאם לא יבוצעו התיקונים, ינקטו התובעים בהליכים
24 משפטיים.
20. לא צורפו מכתבים אחרים או תיעוד פניות נוספות.
21. מטעם הנתבעת הוגש תצהיר עזריאל ארד, הנדסאי בניין ומשמש מפקח של חברת "שומרון
27 שירותי הנדסה" מטעם הנתבעת בפרויקט הנדון. העד הצהיר כי הציע לתובעים "מספר
28 פעמים להכניס קבלן חלופי ובין היתר את "ש.א.ג. (ולול) בניה ופיתוח" בע"מ, אחד הקבלנים
29 המוכרים והמוערכים באזור". אולם התובעים סרבו. העד אינו מפרט מועד פניותיו. כן
30



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 32916-03-13 חן ואח' נ' בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הוסיף העד שהוצע לתובעים "לבצע עבודות איטום בגג המבנה באמצעות קבלן איטום
2 מורשה, באופן שאינו משבש את שגרת החיים בדירה, כפי שעשתה הנתבעת לכל בתי
3 הפרויקט", אולם התובעים סירבו. לא ברור מהתצהיר מתי נעשו פניות אלה.
- 4 22. יצויין כי הן בחוות דעת המומחה המוסכם והן בחוות דעת המומחה מטעם התובעים, מצויין
5 כי חלק מהליקויים תוקנו (כך למשל איטום חדר האמבטיה וחדר המקלחת (פריט 1.1),
6 סדקים בטיח הממ"ד (פריט 3.3) ובין הקירות לתקרה בפינת האוכל (פריט 3.4 ו-3.5), שיפוע
7 המשטח החיצוני הצמוד לסלון (פריט 5.6), התקנת מעצורים בחלון חדר הרחצה (פריט 7.3)
8 (ובחלון המטבח תוקן חלקית (פריט 7.4), תיקון שיעון שבת לתריס (פריט 9.3), צביעת יריעות
9 האיטום בגג (פריט 11.1), וחיבור קירות הגבס בסלון (פריט 13.1), וכן נמצאו תיקוני איטום
10 בגג המבנה, אשר לגביהם קבע המומחה מטעם בית המשפט כי התיקון לא הושלם (עמ' 3
11 לחוות הדעת).
- 12 23. בנסיבות אלה, דומה כי אין מחלוקת בין הצדדים שהתובעים פנו אל הנתבעת, מסרו לה
13 רשימת ליקויים ואפשרו לה לבצע תיקונים. יתר על כן, למרות הכחשתה בכתב ההגנה את
14 עצם חבותה לתקן, וזאת על פי הנספח להסכם המכר בו המחתה חיוביה לקבלן, הנתבעת
15 ביצעה חלק מהתיקונים. נראה כי בשלב כלשהו ביקשה הנתבעת להשלים את ביצוע
16 התיקונים, גם באמצעות קבלנים אחרים, אולם בשלב זה התובעים סירבו לכך.
- 17 24. נסיבות המקרה שבפני אינן קיצוניות כמו אלו שבעניין סגל שהובא לעיל, שם התביעה
18 הוגשה בתוך שנת הבדק, אולם קשה לומר שסירוב התובעים מוצדק על רקע התערערות
19 אמונם בקבלן המבצע, נוכח נכוונתה של הנתבעת להחליף את זהותו של הקבלן לקבלן אחר.
20 בנסיבות אלה, אני סבורה שיש לילך בדרך שהותוותה בפסק הדין בעניין אופק שהוזכר לעיל,
21 ולפסוק חלק מהעלות לביצוע עצמי. לאחר ששקלתי את נסיבות המקרה, אני סבורה שעל
22 העלות שנקבעה בחוות דעתו של המהנדס אחי קליין יוסף פיצוי בשיעור 25% עבור ביצוע
23 עצמי של התיקונים.
- 24 **פיצוי בגין אי התאמה בממכר**
- 25 25. בתצהירו, הפנה התובע מס' 1 לעמוד 13 למפרט הטכני שצורף להסכם המכר, לפיו הנתבעת
26 התחייבה להתקין בחזיתות הבניין גדר בגובה 1.5 מטרים, העשויה מבטון בחיפוי אבן. סעיף
27 15 בחוות דעת המהנדס רון ארד מטעם התובעים יוחדה ל"אי התאמה למפרט טכני", וסעיף
28 קטן ח' בו מתייחס לגדר סביב הגינה, ובו נאמר כך: "במפרט נדרש קירות מאבן עד גובה
29 1.50 מ'. בגינה בוצע מעקה ולא קיר אבן." עלות התיקון הוערכה על ידי המומחה ב- 50,000
30 ₪.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 32916-03-13 חן ואח' נ' בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 26. המומחה מטעם בית המשפט התייחס לכך בעמ' 14 לחוות דעתו מיום 26.10.14: "לטענת
2 ארד היה על הנתבעת להתקין קיר אבן עד גובה 1.50 מ'. בגינה בוצע קיר נמוך ועליו מעקה
3 פלדה. אורך הקיר כ- 33 מ'. איני סבור כי הקיר שהותקן אינו עונה על דרישות המפרט.
4 לצורך בירור נוסף ראוי לעיין בתוכניות הבית ותכונות ההיתר, בהיבט של הפיתוח הכללי
5 בשכונה כפי שאושר על ידי הרשות העירונית. בכל מקרה לא מדובר בליקוי הנדסי."
- 6 27. ביום 4.11.14 שלחו התובעים שאלת הבהרה למומחה בנוגע לגדר, אולם תשובתו שאין
7 לו מה להוסיף על האמור בחוות הדעת. ביום 19.4.15, לאחר שבקשת התובעים שיינתן פסק
8 דין על סמך החומר שבתיק לא זכתה להסכמת הנתבעת, ביקשו התובעים לשלוח שאלת
9 הבהרה למומחה, שעניינה הגדר. התובעים ביקשו להציג למומחה את המפרט שצורף
10 להסכם המכר, וכן חוות דעת של מומחה אחר שמונה על ידי בית המשפט בתביעה של דייר
11 אחר באותו פרויקט, אשר העריך את עלות בניית הגדר בסכום של 30,000 ₪. הנתבעת
12 התנגדה למשלוח שאלת הבהרה נוספת זו. בית המשפט קיבל את התנגדות הנתבעת וקבע
13 כי "אם סבורים התובעים כי שגה המומחה יהא עליהם להוכיח זאת במסגרת חקירתו ולא
14 בדרך של התנצחות בשאלות הבהרה (במיוחד עת נשלחו כבר שאלות קודמות)."
- 15 28. כאמור לעיל, הצדדים הגיעו להסכמה דיונית לפיה וויתרו התובעים על חקירת המומחה על
16 חוות דעתו, ולפיכך חוות הדעת נותרה כשהיתה.
- 17 29. לטענת התובעים בסיכומיהם, שאלת ההתאמה למפרט היא שאלה משפטית, אשר בית
18 המשפט רשאי ויכול להכריע בה תוך דחיית עמדת המומחה, גם בלא חקירה נגדית. הנתבעת
19 מצידה טוענת כי הוויתור על החקירה הנגדית מהווה גם וויתור על האפשרות לחלוק על
20 המומחה המוסכם, ולמעשה מהווה וויתור על הטענה. יתרה מזו, מקום שמדובר במומחה
21 מוסכם, למעשה ויתרו התובעים על חוות הדעת מטעמם, ועל כן ממילא אין בפני בית
22 המשפט ראייה כלשהי באשר לעלות בניית הגדר.
- 23 30. אכן, תקנה 130(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי קובעת כי משמונה מומחה בהסכמת הצדדים
24 תיחשב הסכמה זו כהסדר דיוני לפיו לא יגישו הצדדים חוות דעת מטעמם וגם חוות דעת
25 שכבר הוגשו יראו אותן כאילו לא התקבלו כראיה.
- 26 31. ככלל, יכולתו של בעל דין לחלוק על קביעות המומחה המוסכם היא מוגבלת וככל שקיימת
27 הרי שהיא ממוקדת בעיקר למסקנות המומחה ולא לקביעות העובדתיות שבחוות הדעת
28 (בשל המגבלה הראייתית שקיבלו עליהם הצדדים בהסכמת המינוי מומחה). על אחת כמה
29 וכמה משוויתר בעל הדין על זכותו לחקור את המומחה ובכך הסכים למעשה לאמור בחוות



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 32916-03-13 חן ואח' נ' בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הדעת ואינו יכול לחלוק על כך עוד. (ראה לעניין זה למשל פסק הדין בעניין גיגי שהוזכר
2 לעיל, וההפניות הרבות שם).
- 3 32. יחד עם זאת, גם כאשר מתמנה מומחה מוסכם, חוות דעתו היא ראייה בתיק ככל ראייה, ועל
4 בית המשפט מוטלת החובה להעביר אותה תחת שבת ביקורתו:
- 5 **"לבית המשפט שמור, כמובן, שיקול הדעת בשאלה באיזו מידה יש לאמץ את**
6 **מסקנותיו של המומחה (ראו ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל פ"ד**
7 **נב(4) 563, 568-570 (1998); ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ,**
8 **[פורסם בנבו], פסקה 3 (טרם פורסם, 22.8.2005))."** (ע"א 6540/05 סולל בונה
9 בע"מ נ' אברמוביץ ואח' (01.12.2008))
- 10 יודגש כי גם בע"א 6540/05 הנ"ל נאמר כי
- 11 **"בית המשפט (המחוזי – מ.צ.) לא נתן אמון עיוור בממצאיו ובמסקנותיו של**
12 **המומחה וכפי שהראינו, במספר סוגיות שעניינן תחולתם של צווים ותקני בנייה,**
13 **לא קיבל בית המשפט את עמדת המומחה וקבע ממצאים שונים."**
- 14 33. בדומה, כאשר הסוגיה נוגעת להתאמה של הממכר למפרט הטכני שצורף לחוזה, דומה כי
15 אין למומחה יתרון מובנה על בית המשפט, בייחוד כאשר הסעיף הרלוונטי במפרט נוסח
16 בעברית פשוטה, וכאשר תיאור הגדר על ידי המומחה במפורש אינו תואם את תיאורה
17 במפרט.
- 18 34. יחד עם זאת, קיים קושי מובנה בפסיקת פיצוי בגין אי ההתאמה, הנובע מהקושי להעריך
19 את גובה הנזק. מחד, לכאורה מרגע שהוגשה חוות דעת המומחה המוסכם אין עוד מקום
20 להסתמך על חוות דעתו של המומחה מטעם התובעים. מאידך, המומחה המוסכם לא חיווה
21 דעתו באשר לעלות החלפת הגדר.
- 22 35. יחד עם זאת, את החסר הראייתי הקיים בחוות דעת המומחה ניתן להשלים מתצהירו של
23 התובע מס' 1, שם הוא מצייין כי עלות החלפת הגדר היא כ- 30,000 ₪ בתוספת מע"מ, מבלי
24 לציין את מקור ידיעתו לעובדה זו. הנתבעת נמנעה מלחקור את התובע על התצהיר, ועל כן
25 היא מנועה מלחלוק גם על האמור בו בנוגע לעלות החלפת הגדר. בנסיבות אלה, אני סבורה
26 שיש לפסוק לתובעים את הסכום הנקוב בתצהיר התובע.
- 27
28
29



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 32916-03-13 חן ואח' נ' בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

עוגמת נפש

1

2 36. בעניין סגל שנוכר לעיל (ע"א 5602/03) עסק בית המשפט העליון, בין היתר, בשאלה כיצד
3 ייקבע שיעור הפיצויים בגין עגמת נפש בגין ליקויי בניה וכן בשאלה האם על רוכש דירה
4 לאפשר למוכר לתקן את הליקויים בעצמו. כך נאמר שם בקשר לפסיקת הפיצויים:

5

6 **"בקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו**
7 **בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים – האם מדובר בדירת**
8 **מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת**
9 **השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי**
10 **ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד. אף על פי שקביעת שיעור הפיצויים**
11 **בגין עגמת נפש נתונה לשיקול דעת בית המשפט, גם קביעה זו צריכה לעמוד**
12 **במבחן של סבירות."**

13

14 37. יישום הנחיות הפסיקה על המקרה דנן מצביעות על כך שעל אף שיש מקום לפסיקת פיצוי
15 בגין עוגמת נפש, אין זה על הצד הגבוה. הגם שמדובר בבית מגורים של משפחה בת 6 נפשות,
16 אשר הצעירים בהם נולדו לתוך הבית נושא התביעה, והם אף ייאצו לחיות בו במשך
17 שבועיים בהם יתוקנו הליקויים, מרבית הליקויים הם ליקויים אסתטיים, בעלי השפעה
18 שולית (אם בכלל) על חיי היומיום בדירה. אמנם המהנדס אחי קליין מצא ליקויי איטום
19 ורטיבות, אולם ליקויים אלו היו קלים והוא העריך את עלות התיקון שלהם בכ- 1,700 ₪,
20 כאשר הסכום כולל גם את עלות בדיקת ההצפה הנדרשת בתום התיקון. יתר הליקויים
21 שנתגלו היו בגימור הטיח, שלא נעשה באופן חלק או ישר מספיק, בסדקים בטיח, בצבע
22 מתקלף, אריחים פגומים, מרווחים לא אחידים בין חיפוי הקרמיקה לבין הקיר וכיוצא בזה.
23 אין הצדקה או מקום לליקויים מסוג זה, אולם עוגמת הנפש שהם מסבים היא על הצד
24 הנמוך.

25 38. גם התנהלות הנתבעת עובר להליך המשפטי ובמהלכו לא הסבה עוגמת נפש מיוחדת
26 לתובעים, באשר הנתבעת הציעה שוב ושוב לבצע התיקונים על חשבונה, גם באמצעות קבלן
27 אחר מזה שביצע את הבניה מלכתחילה.

28 39. בנסיבות אלה, אני סבורה כי פיצוי בסך 2,500 ₪ משקף את הפיצוי הראוי בנסיבות העניין,
29 וכך אני פוסקת.

30



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 32916-03-13 חן ואח' נ' בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

דיוור חלופי

1

2 40. המהנדס אחי קליין קבע כי ניתן לבצע את התיקונים גם מבלי לפנות את הדירה, ואף
3 המומחה מטעם התובעים סבר כן. למרות האמור, ביקשו התובעים בסיכומיהם פיצוי בגין
4 הצורך לפנות את ביתם במהלך התיקונים, בעיקר בהתחשב בכך שהם גרים במקום עם
5 ארבעה ילדים קטנים. הנתבעת חזרה והפנתה לחוות דעת המומחה בהקשר זה.

6 41. אכן, כטענת התובעים, גם בעניין הדיוור החלופי, ככל שאלה שבמחלוקת, הסמכות להכריע
7 היא לבית המשפט, והמומחה אינו אלא יועץ וממליץ. אלא שבניגוד לשאלה המשפטית של
8 התאמה למפרט, לא מצאתי בשאלת הצורך לפנות את הדירה שיש מקום לסטות מחוות
9 דעת המומחה. המומחה הוא שביקר בבית, הוא ראה את היקף התיקונים הנדרשים, ולו יש
10 את הנסיון המקצועי להעריך את הצורך לפנות את הבית לשם ביצוע התיקונים. הוא לא
11 נחקר בנקודה זו, ולפיכך, אין לי אלא לסמוך על האמור בחוות דעתו. עוגמת הנפש הכרוכה
12 במגורים בבית בעת השיפוץ נלקחה בחשבון בפסיקת הפיצוי לעיל.

13

הוצאות משפט

14 42. נוכח תוצאת ההליך, טענו התובעים שיש לחייב את הנתבעת להשיב להם את ההוצאות
15 ששילמו לשם ניהולו. הנתבעת מצידה טוענת שכיוון שמרבית התביעה נדחתה, אין מקום
16 להשית עליה את ההוצאות, אלא להיפך. השוואה בין התוצאה של פסק הדין לסכום שנתבע
17 בכתב התביעה מצביעה על כך שהתובעים זכו בערך במחצית תביעתם, ולא ניתן לומר
18 שהתביעה נדחתה ברובה, או שהיתה מוגזמת באופן חריג. עם זאת, התוצאה דומה מאד
19 להצעת פשרה, שהתובעים הסכימו לה, וחזרו בהם מהסכמתם. אלמלא חזרו בהם התובעים
20 מההסכמה, יכולים היו לחסוך את המחצית השניה של האגרה. בנסיבות אלה, תשא
21 הנתבעת בהוצאות המשפט של התובעים, למעט אותו חלק של האגרה שניתן היה לחסוך.

22

סוף דבר

23 43. הנתבעת תשלם לתובעים את הסכומים שלהלן:

- 24 א. סך של 32,910 ₪ בתוספת 25% על הסך הנ"ל, וכן מע"מ. הסכום יישא הפרשי הצמדה
25 וריבית מיום 14.6.14 (מועד מתן חוות דעת המהנדס).
- 26 ב. סך של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום 2.9.15.
- 27 ג. סך של 2,500 ₪ נכון למועד פסק הדין.
- 28 ד. הוצאות משפט, למעט החלק השני של האגרה.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 32916-03-13 חן ואח' נ' בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1

ה. שכ"ט עו"ד בשיעור 10,000 ₪ בתוספת מע"מ.

2

3

4

5

ניתן היום, כ"ב אדר א' תשע"ו, 02 מרץ 2016, בהעדר הצדדים.

6

מוריה צ'רקה, שופטת

7

8

9

10