



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 44447-10-14 דיין ואח' נ' פסגות נדל"ן כדאי בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת רחלי טיקטין עדולם

תובעים

1. מיכל דיין
2. דוד דיין
ע"י עו"ד גור

נגד

נתבעת

פסגות נדל"ן כדאי בע"מ
ע"י עו"ד ערב, עו"ד כהן ועו"ד ארונוב

פסק דין

1

2

3

בפני תביעה לליקויי בנייה שהגישו דיירים בדירה נגד חברה קבלנית.

4

5

מהלך דיון, ועובדות עיקריות שאינן שנויות במחלוקת

- 6 1. הנתבעת בנתה בניין ברחוב השחר 34 בירוחם ומכרה לתובעים את דירה מס' 2 בבניין זה.
- 7 בין הצדדים נחתם הסכם חוזה מכר (ההסכם צורף כנספח א' לתצהיר מטעם התובעים).
- 8 2. התובעים קיבלו את החזקה בדירה בתאריך 17.6.13.
- 9 3. מומחה מטעם התובעים, מהנדס אזרחי בשם גרי יעקב (להלן: "מומחה מטעם התובעים"),
- 10 בדק את הדירה בתאריך 23.6.14 והוציא חוות דעת בדבר הליקויים בדירה בתאריך 29.6.14.
- 11 לפי חוות הדעת סה"כ עלות העבודות שיש לבצע בדירה הינה בסך של 110,560 ₪ כאשר
- 12 לסכום זה צריך להוסיף 5% בגין עבודות בלתי צפויות, 10% עבור בקרה ופיקוח מקצועי
- 13 ומע"מ (ובסה"כ סך של 150,030 ₪) (להלן: "חוות דעת התובעים").
- 14 4. הנתבעת קיבלה את חוות דעת התובעים סמוך להוצאתה.
- 15 מומחה מטעם הנתבעת, מהנדס אזרחי בשם קוזלוב רוסלן (להלן: "מומחה מטעם
- 16 הנתבעת"), בדק את הדירה ביום 20.7.14, והוציא באותו תאריך חוות דעת בדבר הליקויים
- 17 בדירה. המומחה כתב אילו ליקויים מצא בדירה, ואילו ליקויים אינם קיימים לטענתו.
- 18 המומחה לא נקב בחוות דעתו את עלות ביצוע התיקונים (להלן: "חוות דעת מטעם
- 19 הנתבעת").
- 20 5. שני הצדדים צרפו את חוות הדעת מטעמם לכתבי הטענות.



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 14-10-44447 דיין ואח' נ' פסגות נדל"ן כדאי בע"מ

תיק חיצוני:

- 1
 - 2
 - 3
 - 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
 - 29
 - 30
 - 31
 - 32
6. התכתובת היחידה בין הצדדים בעניין הליקויים הינה מכתב מיום 20.8.14 ששלח ב"כ התובעים לנתבעת (נספח ב' לתצהיר התובעים).
7. התביעה דנן הוגשה ביום 27.10.14.
8. לאחר הגשת התביעה מכרו התובעים את הדירה.
9. בכתב התביעה טענו התובעים כי בדירה ליקויים חמורים וכי הנתבעת איבדה את זכות התיקון.
- בכתב ההגנה טענה הנתבעת כי הליקויים שוליים, הן מבחינת ביצוע והן מבחינת עלות וכי הם היו מתוקנים במסגרת התנהלותה הרגילה של הנתבעת, וכחלק ממדיניותה. כן טענה הנתבעת כי יש לאפשר לה לבצע את התיקונים בעצמה.
- עוד טענה הנתבעת כי לתובעים חוב בגין הדירה שיש לקזזו מכל סכום שיפסק, ככל ויפסק. התובעים טוענים כי אין להם כל חוב לנתבעת.
10. בתאריך 14.12.14 מונה מר אחי קליין, מהנדס אזרחי, כמומחה מטעם בית המשפט בתיק זה. (להלן: "מומחה בית המשפט"), חוות דעתו הושלמה והוגשה לתיק בית המשפט בסוף חודש אפריל 2015. המומחה מצא כי קיימים ליקויים בדירה. המומחה קבע בחוות דעתו כי עלות התיקונים לנתבעת הינה בסך של 30,150 ₪ (לא כולל מע"מ). עלות התיקונים לקבלן חיצוני עלולות להיות גבוהות ב - 35% בממוצע, היינו בסך של 41,000 ₪ (לא כולל מע"מ). סכום זה כולל מע"מ הינו בסך של 48,000 ₪ (במעוגל) (להלן: "חוות דעת מומחה בית המשפט").
11. למומחה בית המשפט לא נשלחו שאלות הבהרה על ידי מי מהצדדים.
12. לאחר קבלת חוות הדעת הגישו התובעים בקשה למנות מומחה בתחום השמאות, לאור האמור בסעיף 11 לחוות דעת מומחה בית המשפט, אולם בהמשך הודיעו כי הם חוזרים בהם מבקשתם.
13. בתאריך 11.7.16 התקיים דיון הוכחות בתיק. הצדדים לא ביקשו לחקור את מומחה בית המשפט. אף אחד מהצדדים גם לא חלק בסיכומיו על האמור בחוות דעת המומחה.
14. לאחר דיון ההוכחות הגישו הצדדים סיכומים מטעמם.
15. ניסיונות בית המשפט להביא את הצדדים לפשרה בתיק זה לא צלחו.
- הכרעה בטענות הנתבעת לפיה לתובעים קיים חוב בגין הדירה**
16. בכתב ההגנה נטען כי לתובעים קיים חוב בגין תשלומי ריבית בגין רכישת הדירה בסך 18,151 ₪ צמודים למדד 05/13, וכי יש לקזז סכום זה מכל סכום אשר יפסק לתובעים, ככל ויפסק.
17. בתצהירה של התובעת נרשם כי התובעים נדהמו לקרוא בכתב ההגנה של הנתבעת את טענות הנתבעת לפיהן יש להם חוב בגין הדירה, שכן ערב הכניסה לדירה נערך גמר חשבון בין



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 44447-10-14 דיין ואח' נ' פסגות נדל"ן כדאי בע"מ

תיק חיצוני:

1 התובעים לבין הנתבעת. במסגרת אותו גמר חשבון שלח נציג הנתבעת לתובעים טופס גמר
2 חשבון, בו נדרשו לשלם סך של 21,184 ₪.
3 התובעת לא הסכימה עם דרישת סכום זה ונערך מו"מ והתמקחות בינה לבין נציגי הנתבעת,
4 ובסופו של דבר סוכם על הפחתת סך 4,237 מדרישת הנתבעת, ובסה"כ סוכם על תשלום יתרת
5 חוב בסך של 16,950 ₪.
6 סכום זה שולם ביום 13.6.13.
7 לאחר תשלום סכום זה קיבלו התובעים ביום 17.6.13 את המפתחות בדירה.
8 לתצהיר התובעת צורפו כנספח ה' מסמכי "מצב חשבון" ערוכים על ידי הנתבעת, שהמאורח
9 בהם הינו מתאריך 11.6.13 ונרשם בו הסכום של 21,184 ₪ ובכתב יד נרשם סך 4,257 וכן
10 נרשם בכתב יד 16,950 ₪. התובעת העידה כי מדובר בכתב ידה (ראה פרו' עמ' 12 שורות 28
11 – 29).
12 כן צורף לתצהיר אישור על תשלום סך של 16,950 ₪ מיום 13.6.13.
13 התובעת נחקרה על ידי ב"כ הנתבעת אודות האמור בתצהירה והאמור בתצהירה לא נסתר.
14 התובעת העידה כי ניהלה את הדין ודברים בעניין גמר החשבון מול דני כודדי וראו דבריה:
15 **"נמסר לי גמר חשבון במאי. לא הסכמתי לו ונראה לי שיש בו טעויות של תאריכים וריביות
16 בעין שלי שהיא לא מקצועית. פניתי לדני וליוסי בטל' ואף נסעתי לדני במיוחד. לאחר
17 הפגישה ברמות השיחה הבאה שלי עם דני הייתה שהגמר חשבון יהיה 16,950...ואז
18 ביצעתי תשלום של הסכום הזה עם השוברים של בנק איגוד, נסעתי עם השובר המשולם
19 לחל ביאנקו, היא יושבת במשרד עו"ד ערב, הראיתי לה את השובר והוא התקשרה
20 בנוכחותי לדני ואמרה שאני פה ואני שילמתי את הסכום ושאלה אם זה הסכום האחרון
21 והוא אישך. אני נסעתי לירוחם וקיבלתי מפתח מאיציק. אם אני לא טועה זה היה באותו
22 יום. אני הייתי בכל התהליך בקשר עם רחל ביאנקו..."** (הדגשות שלי – הח"מ).
18. בתצהירו של מר דני כודדי, אשר הוגש לתיק בית המשפט לאחר שהתובעים הגישו את
23 התצהיר מטעמם, אין כל התייחסות לטענות אלו של התובעת, בדבר אותו דין ודברים
24 שהתנהל בין הצדדים ערב הכניסה לדירה.
25 כל שנרשם בתצהירו של מר דני כודדי הוא שקיים לתובעים חוב בין תשלומי ריבית, שלא
26 נגבה על ידי החברה.
27 במהלך חקירתו הנגדית אישר מר דני כודדי כי דיבר עם התובעת טלפונית ואף פגש אותה פעם
28 אחת, והכל בעניין ההתחשבות הכספית (פרו' עמ' 15 שורות 7 – 9), ובכך בעצם אישר את
29 עדות התובעת. גם במהלך חקירתו הנגדית לא טען מר דני כודדי כי האמור בתצהיר התובעת
30 בעניין ההתחשבות הסופית וגמר החשבון – אינו אמת.
31 לכך אוסיף כי גב' רחל ביאנקו, אשר אף היא הייתה בקשר עם התובעת בעניין גמר החשבון,
32 לא הובאה לעדות על ידי הנתבעת.
33 מכאן כי עדותה של התובעת בדבר הסיכום שלה מול הנתבעת לגמר חשבון – לא נסתרה.
34



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 14-10-44447 ד"ר ואח' נ' פסגות נדל"ן כדאי בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 עדות זו גם מתיישבת עם היגיון הדברים לפיו בין הצדדים בוצע גמר חשבון טרם קבלת
2 המפתח והתובעים קיבלו את המפתח לאחר העברת התשלום האחרון עליו סוכם בין הצדדים
3 (בעניין זה ראה גם פסקי הדין שציטטו התובעים בסעיפים 46 – 49 לסיכומים מטעמם).
- 4 19. אוסיף ואציין כי המסמכים של "מצב חשבון", שצירף מר דני כודדי לתצהירו, הינם מתאריך
5 27.5.13, היינו מתאריך מוקדם למסמכי "מצב חשבון" העדכניים יותר אותם הציגה התובעת
6 – מסמכים מיום 11.6.13. לכך אוסיף כי על גבי המסמך "מצב חשבון" שנערך על ידי הנתבעת,
7 נרשם בכתב ידה של התובעת בזמן אמת, כמפורט לעיל, הסכום הסופי עליו סוכם עם נציגי
8 הנתבעת.
9 כמו כן הוצג אישור כי סכום זה שולם טרם מסירת המפתח לתובעים.
- 10 20. לכך אוסיף כי מר דני כודדי העיד כי לא הוא ערך את מסמכי "מצב חשבון" והוא אף לא
11 הנפיק אותם (ראה פרו' עמ' 15 שורות 13 – 19).
- 12 21. אוסיף ואציין כי לא הוצגה פנייה כלשהי של הנתבעת לתובעים, לאחר שקיבלו את המפתח,
13 לפיה יש להם חוב בגין הדירה. אין מקום לקבל את תשובתו של מר דני כודדי במהלך חקירתו
14 הנגדית לפיה לא הוציא לתובעים פנייה/דרישה כזו כיוון ש – "לא הספיק להגיע לזה ואז
15 הוגשה התביעה", שכן מאז קיבלו התובעים את המפתח לדירה ועד הגשת הדירה עברה
16 למעלה משנה.
- 17 22. מהשתלשלות העניינים כפי שהוכחה בפני עולה כי טרם קיבלו התובעים את המפתח בוצע
18 גמר חשבון בין הצדדים והתובעים שילמו לנתבעת את כל התשלומים שנדרשו לשלם. כן עולה
19 כי רק בעקבות הגשת תביעה זו טענה הנתבעת לראשונה כי לתובעים קיים חוב כלפיה בגין
20 רכישת הדירה.
- 21 23. בשל כל האמור לעיל אני קובעת כי הנתבעת לא הוכיחה את טענתה כי לתובעים נותר חוב
22 עבור הדירה.
23
- 24 **האם יש מקום לאפשר / לא לאפשר לנתבעת לבצע את תיקון הליקויים**
- 25 24. **האם הנתבעת תיקנה/לא תיקנה ליקויים בדירת התובעים:**
- 26 בתצהירה של התובעת נרשם בסעיף 6 כדלקמן: "**התלוננו פעמים רבות בפני הנתבעת בנוגע**
27 **לליקויי הבניה. אלא שעד היום לא תוקנו הליקויים ונתרנו בדירה על מלוא ליקוייה**"
28 (הדגשה שלי – הח"מ).
- 29 במהלך עדותה העידה התובעת כי בשנה הראשונה למגוריה בדירה בוצע תיקון יחיד ע"י חברת
30 החלונות. בנוסף, לאחר עזיבת התובעים את הדירה, בוצע תיקון אחד נוסף של נזילה
31 באמבטיה – נזילה אשר התרחשה לאחר הגשת התביעה.
32 ב"כ הנתבעת אשר חקר את התובעת הטיח בפניה כי אילו לא היו התיקונים שבוצעו בדירה,
33 ועל מנת להוכיח טענותיו הציג בפניה "פרוטוקול ראשוני לפני מסירת דירה", מיום 30.4.13



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 44447-10-14 דיין ואח' נ' פסגות נדל"ן כדאי בע"מ

תיק חיצוני:

1 שם צוינו מספר ליקויים (ראה נספח ב' לתצהירו של מר כודדי), וכן הציג בפניה "פרוטוקול
2 סופי לפני מסירת דירה" מיום 17.6.13 (ראה נספח ב' לתצהירו של מר כודדי), בו נרשם מספר
3 ליקויים קטן יותר.
4 התובעת בתגובה העידה כי התיקונים הנקובים ב"פרוטוקול הראשוני לפני מסירת דירה" –
5 החתום על ידה - לא בוצעו.
6 כן העידה כי איננה חתומה על "פרוטוקול סופי לפני מסירת דירה".
7 וראו עדותה: "ת. אני רואה שיש פרוטוקול והתיקונים שרשומים שם זה תיקונים
8 שכשקיבלתי מפתח עברתי עם איציק, והראיתי לו דברים וזה לא תוקן. ניקיון כללי לא
9 נעשה, רובה לא נעשתה. מאז הפרוטוקול ועד המסירה עבר חודש. הדברים האלה לא נעשו
10 כך לפי ידיעתי.
11 ש. גרסתך בעייתית. מפנה לנספח ב' מיום 17.06.13 אני אומר שזה פרוטוקול מסירה.
12 ת. אני לא חתומה על זה...." (פר' עמ' 10 שורות 11 – 17).
13 עיון ב"פרוטוקול סופי לפני מסירת דירה" מעלה כי הוא אכן לא חתם על ידי התובעת ואו על
14 ידי התובע. באותו פרוטוקול למטה רשום במסמך בהדפסה תחת הכותרת: "אישור ביצוע
15 התיקונים", כדלקמן: "אנו מאשרים כי כל הליקויים המפורטים בנספח זה לעיל תוקנו
16 לשביעות רצוננו המלאה". בטופס יש מקום לרישום תאריך ומקום לתימת הרוכשים.
17 המסמך אולם לא חתום על ידי מי מהתובעים.
18 מי שערך את "פרוטוקול סופי לפני מסירת דירה" מטעם הנתבעת גם כן לא הובא לעדות.
19 בנסיבות אלו הרי שלא ניתן להסתמך על הרשום באותו פרוטוקול - "פרוטוקול סופי לפני
20 מסירת דירה", ולהסיק ממנו, מה שמבקשת הנתבעת להסיק, כאילו בוצעו תיקונים כלשהם
21 בדירה טרם מסירתה לתובעים.
22 בתצהירו של מר דני כודדי, התצהיר היחיד שהוגש מטעם הנתבעת בתיק זה, כלל לא נרשם
23 כי הנתבעת ביצעה תיקונים כלשהם בדירה ובנסיבות אלו, מטבע הדברים, גם לא פורטו
24 תיקונים כלשהם שבוצעו. נטענו רק טענות כלליות כגון: "...הנתבעת עמדה בכל
25 התחייבויותיה כלפי התובעים ואף מעבר לכך...פעלה על פי הוראות ההסכם וכל דין..."
26 וכיוצ"ב. דומה כי בשלב הגשת התצהירים יש מקום לפרט את הפעולות שעשתה הנתבעת
27 בגינן מבקשת הנתבעת לקבוע כי פעלה לפי כל דין ועמדה בכל התחייבויותיה כלפי התובעים.
28 בכל הנוגע לתיקונים שבוצעו, לא נמצא כל פירוט כזה.
29 אשר על כן אני קובעת כי למעט שני התיקונים עליהם העידה התובעת, שאחד מהם בוצע על
30 ידי חברת החלונות ואחד מהם בוצע לאחר הגשת התביעה ומדובר בליקוי שהופיע מאוחר
31 להגשת התביעה – הוכח בפני כי הנתבעת לא ביצעה תיקון של ליקויים בדירה.
32
33
34



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 10-14-44447 דיין ואח' נ' פסגות נדל"ן כדאי בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 25. **האם התובעים התלוננו/לא התלוננו על קיומם של ליקויים –**
- 2 בתצהירה של התובעת נרשם בסעיף 6 כדלקמן: **"התלוננו פעמים רבות בפני הנתבעת בנוגע**
- 3 **לליקוי הבניה, אלא שעד היום לא תוקנו הליקויים ונתרנו בדירה על מלוא ליקוייה"**
- 4 (הדגשה שלי – הח"מ).
- 5 בתצהירו של מר דני כודדי לא מצאתי התייחסות לטענה עובדתית זו.
- 6 בתצהיר של מר דני כודדי הצהיר הלה כי עם הגעת דרישת התובעים נשלח לדירה מומחה
- 7 מטעם הנתבעת. מר כודדי הצהיר גם כי אף הוא ביקר בדירה, אולם לא נמצאה בתצהירו
- 8 התייחסות כלשהי לאמור בתצהיר התובעת, לפיו התובעת התלוננה פעמים רבות בנוגע
- 9 לליקויי הבניה.
- 10 אין כל סעיף בתצהירו של מר כודדי המאשר/מכחיש האמור בתצהירה של התובעת בעניין זה.
- 11 לכך אוסיף כי התובעת העידה שחלק מהליקויים התגלו תוך כדי מגורים במקום וכי מסרה
- 12 על כך לאיזיק מטעם הנתבעת, אשר היה בחודש האחרון ומסר את המפתחות. כן ציינה
- 13 שהייתה במהלך כל הבניה בקשר עם מר רוסלן שהיה מנהל פרויקט.
- 14 וראו בעניין זה פרו' עמ' 10 למטה, עמ' 11 למעלה וכן ראו פרו' עמ' עמ' 11 שורות 9 – 15:
- 15 **"...ביקשנו מהם לתקן משך כמעט שנה עד שניגשנו למהנדס לקבל את הדו"ח. כשראיתי**
- 16 **שזה לא מתקדם לשום מקום ואני צריכה למכור את הבית ולא יכולה למכור עם ליקויים**
- 17 **כאלו, כי היו למשל סדקים מאוד חמורים, ממש מצד לצד של הקירות, והחלטתי לקחת חוות**
- 18 **דעת מקצועית..."** (הדגשה שלי – הח"מ).
- 19 כן ראו תשובותיה לשאלות בית המשפט בעמ' 13 למטה: **"...לשאלת ביהמ"ש כשאת אומרת**
- 20 **שפנית שנה שלמה, באיזה אופן פנית אני עונה שזה היה פחות משנה מאוגוסט, נכנסו**
- 21 **לדירה ביום 01.08, קיבלתי את המפתח ביוני ועברתי באוגוסט. אני פניתי טלפונית לרוסלן**
- 22 **ובעל פה כי הוא היה מסתובב הרבה בשטח. עם דני שלחתי פעם אחת מייל. הם באו**
- 23 **והסתכלו ואמרו נתו נתקן אבל אף פעם לא היה משהו קונקרטי. יש ליקויים שהחמירו יותר**
- 24 **כמו הסדקים. הרובה בריצוף לא היה מושלם במרפסות. וכשהגיע החורף זו כבר הייתה**
- 25 **בעיה שמתנקזים..."**
- 26 הנתבעת לא הביאה לעדות את מי שעבדו מטעמה בשטח בזמנים הרלוונטיים, והיה בקשר עם
- 27 התובעים - את מר איציק ואת מר רוסלן - על מנת לסתור את האמור בתצהיר התובעת לפיו
- 28 התובעים התלוננו פעמים רבות אודות ליקויים בדירה.
- 29 26. אין מחלוקת כי התובעים העבירו לנתבעת את חוות דעת המומחה מטעמם ובהמשך, ביום
- 30 20.8.14, לאחר שהתובעים קיבלו לידיהם את חוות הדעת הנגדית מטעם הנתבעת, שלח בא
- 31 כוח התובעים מכתב לב"כ הנתבעת (ראה נספח ב' לתצהיר התובעת).
- 32 **הנתבעת לא הציגה כל מכתב תגובה למכתב זה ואף לא טענה כי שלחה מכתב תגובה.**
- 33 **התביעה הוגשה כחודשיים לאחר משלוח המכתב. דומה כי מדובר בפרק זמן סביר של המתנה**
- 34 **לקבלת תגובה כלשהי למכתב ב"כ התובעים.**



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 14-10-44447 דיין ואח' נ' פסגות נדל"ן כדאי בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 במכתב הדרישה מתייחסים התובעים גם לחוות הדעת מטעם הנתבעת, ולפיכך האמור
2 בתצהירו של מר כודדי לפיו התובעים כלל לא התייחסו לחוות הדעת מטעם הנתבעת, איננו
3 מדויק.
- 4 התובעים אכן הודיעו במכתב כי הם מסרבים לביצוע התיקונים, אולם לא מצאנו כל תגובה
5 מטעם הנתבעת למכתב זה ו/או לא הוכח כי הנתבעת החלה תהליך הידברות כלשהו מול
6 התובעים לאחר קבלתו. לא מצאנו גם מכתב של הנתבעת בו נרשם כי היא מבקשת לבצע את
7 התיקונים. בתצהיר עדות הראשית של מר דני כודדי הצהיר הלה אכן כי הוא אישית ביקר
8 בדירה וניהל קשר רצוף עם התובעים, אולם לא נרשם בתצהיר כי הודיע לתובעים כי בכוננת
9 הנתבעת לתקן את הליקויים או הצהרה דומה אחרת.
- 10 הנתבעת מנסה להשלים את החסר בעדויותיה שלה ואת החסר במכתב תשובה למכתב ב"כ
11 התובעים, בעדות התובעת. הנתבעת טוענת בסעיף 20 לסיכומיה כי התובעת הודתה בעדותה
12 כי הנתבעת הייתה מוכנה לבוא ולתקן את הליקויים בדירתה.
- 13 אין אני מוצאת בעדות התובעת מה שמבקשת הנתבעת למצוא. מעדות התובעת עולה כי
14 עדותה מתייחסת לאמור בחוות דעתו של המומחה מטעם הנתבעת, ואיננה מתייחסת לפנייה
15 כלשהי של מי מנציגי הנתבעת, לתקן ליקויים בדירה.
- 16 27. **האם הנתבעת הכחישה/הודתה בליקויים בדירה -** עיון בחוות דעת התובעים למול עיון
17 בחוות דעת הנתבעת למול עיון בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, מעלה אכן כי חוות
18 דעת הנתבעת מכחישה ו/או מגמדת את הליקויים המהותיים שנמצאו בדירה.
- 19 וראו עדות התובעת בעניין זה: "ש.ש. כלומר את משיקוליך כפי שצינת לא אפשרת לנתבעת
20 לתקן?"
- 21 **ת. אפשרתי במשך שנה. הוא קיבל את הדו"ח שלי והחזיר לי דו"ח נגדי אשר שלל שלושת**
22 **רבעי מהליקויים**" (פר' עמ' 11 שורות 16 – 18) (הדגשה שלי – הח"מ).
- 23 עיון בסעיפי חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, בהם נקבעו על ידו עלויות התיקון
24 הגבוהות ביותר - טיח וצבע (10,300 ₪), ואינסטלציה וניקוז (7,300 ₪) - מעלה כי מומחה
25 בית המשפט לא קיבל בסעיפים אלו את האמור בחוות הדעת מטעם הנתבעת.
- 26 ראה למשל האמור בסעיף 3.3.3 לחוות הדעת: "אני מקבל טען קוזלוב (הטעות במקור –
27 הח"מ), כי מדובר בסדקים "רגילים" אשר מופיעים בשנה הראשונה לנוכח שקיעות
28 ראשוניות של הבנין.....מדובר בסדקים משמעותיים שנוצרו עקב חיבור לקוי (לשון אחרת
29 העדר חיבור), בין קיר הבלוקים לעמודי הביטחון. מדובר בליקוי ביצועי שבאחריות
30 הנתבעת...".
- 31 ראה גם האמור בסעיף 9.1 לחוות הדעת: "שיפוע מרפסת/מבואת הכניסה לדירה...שתי
32 הבדיקות העלו תוצאות בעייתיות...".
- 33 ראה סעיף 9.1.2 "במרפסת נמצאו שיפועים לא תקינים...".



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 44447-10-14 דיין ואח' נ' פסגות נדל"ן כדאי בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 נכון שהסכום שנקוב בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט נמוך משמעותית מהסכום
2 הנקוב בחוות דעת התובעים, אולם חוות דעת מומחה בית המשפט קובעת קיומם של ליקויים,
3 אותם שלל מומחה הנתבעת מכל וכל.
- 4 אוסיף ואציין כי חוות הדעת מטעם הנתבעת לא מציינת את עלות תיקון הליקויים בהם הודה
5 מומחה הנתבעת, כך שלא ניתן להתייחס לשוני בין חוות דעת הנתבעת לבין חוות דעת מומחה
6 בית המשפט בהיבט הכספי. עיון בחוות הדעת עצמה מעלה אולם כי מומחה הנתבעת שלל
7 ליקויים אותם מצא המומחה מטעם בית המשפט, כאמור לעיל.
- 8 כך או כך, כמפורט לעיל, חוות דעת הנתבעת הכחישה את הליקויים המשמעותיים ביותר
9 שמצא מומחה בית המשפט בדירה.
- 10 בסיפת סעיף זה ובמאמר מוסגר אציין כי ישנו קושי בכך שחוות הדעת מטעם הנתבעת הינה
11 בעצם חוות דעת של מי שהיה מנהל הפרויקט, שכן הוא נוגע בדבר.
- 12 28. בשל כל האמור לעיל אני קובעת כי אין מקום לאפשר לנתבעת לתקן את הליקויים שנמצאו.
13 הוכח כי הנתבעת לא ביצעה את תיקון הליקויים על אף שהתובעים פנו אליה מספר פעמים
14 בתחילה בעל פה ולאחר מכן בכתב.
- 15 הנתבעת אף לא הוכיחה כי תיקנה את הליקויים שנרשמו ב"פרוטוקול ראשוני לפני מסירת
16 דירה". התובעת אף העידה מנגד שאף אחד מהליקויים הרשומים בפרוטוקול לא תוקן.
17 הוכח כי התובעים שלחו לנתבעת מכתב לאחר שהתקבלה אצל התובעים חוות הדעת הנגדית
18 מטעם הנתבעת, אולם הנתבעת לא טרחה לענות למכתב זה.
- 19 כמו כן הוכח כי חוות הדעת מטעם הנתבעת הכחישה את הליקויים העיקריים שמצא
20 המומחה מטעם בית המשפט. לכך אוסיף כי הליקויים שמצא מומחה בית המשפט אינם
21 שוליים או מינוריים כפי שטענה הנתבעת בכתב ההגנה.
- 22 בשל הקביעות לעיל גם אין מקום לפסוק לתובעים פיצוי בגין הליקויים בהתאם לעלויות
23 הנתבעת להבדיל מעלויות קבלן חיצוני.
- 24
- 25 **האם התובעים איבדו את הזכות לתיקון שכן מכרו את ביתם**
- 26 29. במהלך חקירתה הנגדית העידה התובעת כי כחודשיים לאחר הגשת התביעה מכרו התובעים
27 את הבית (התביעה הוגשה בסוף חודש אוקטובר 2014 ומכאן נובע כי המכירה בוצעה בסוף
28 חודש דצמבר 2014). כן העידה התובעת כי התובעים עזבו את הדירה רק כשנה לאחר מכן,
29 בחודש אוגוסט 2015 (פרוי' עמ' 10 למעלה).
- 30 30. הנתבעת טוענת כי התובעים מכרו את ביתם ברווח וגם מטעם זה אין לפצותם בגין ליקויי
31 הבנייה. אין אני מוצאת לנכון לקבל טענה זו, שכן לא הובאו ראיות מספיקות בעניין זה מטעם
32 הנתבעת.
- 33 לא הוכח באיזו מחיר הייתה הדירה נמכרת ללא הליקויים ולמעשה לא הוכח דבר בעניין זה.



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 44447-10-14 דיין ואח' נ' פסגות נדל"ן כדאי בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 עדותו של מר כודדי בסעיף 11 לתצהירו לפיה הדירה היקרה ביותר שנמכרה בכלל הפרויקט
2 נמכרה בסך של 900,000 ₪ אין בה די. לא נרשם מתי נמכרה הדירה היקרה, לא נרשם האם
3 מדובר בדירה דומה/שונה מדירת התובעים וכיוצ"ב.
4 וראו בעניין זה גם תשובות התובעת במהלך חקירתה הנגדית בעניין זה:
5 "ש. אני אומר לך שזה 95,000 ₪ יותר, לשיטתך המחיר שוק של דירתך הוא מליון ₪?
6
7 **ת. אתה לא שואל כמה השקעתי בדירה...**" (פרו' עמ' 12 שורות 17 – 23) (הדגשה שלי –
8 הח"מ).
9 בעניין זה ראה גם פסק הדין "בן אבוי" המוזכר לעיל. שם נקבע כדלקמן: "**נרס, גם לגופה,**
10 **הטענה שאי-ההתאמה לא הורידה את ערך הבתים איננה משכנעת. לא זה בלבד שמחיריהם**
11 **של נכסי מקרקעין יכולים להיות מושפעים מגורמים שונים ומשונים, אלא שהדעת גם**
12 **נותנת כי המחיר ששולם למשיבים תמורת הבתים הלם את מצב הבתים כמות שהיו, ולא מן**
13 **הנמנע שאלמלא אי ההתאמה בה לקו הבתים עשויה הייתה מכירתם להניב למשיבים**
14 **תמורה גבוהה יותר...**"
15 31. באותו עניין אציין כי גם כי לא מצאתי לנכון להורות לנתבעת לפצות את התובעים בסך של
16 60,000 ₪, אותו סכום שהעידה התובעת שהופחת ממחיר המכירה של הדירה, שכן מחיר
17 מכירת הדירה הינו תוצר של מו"מ בין שני צדדים, ולכל צד שיקולים שונים.
18 אין מקום לחייב את הנתבעת בפיצוי התובעים בסכום שהוסכם ביניהם לבין קונה המשנה
19 במסגרת מו"מ עסקי, במסגרתו לקחו שני הצדדים לעסקה סיכון/סיכוי.
20 יש גם לזכור שהתובעת והקונים של הדירה ניהלו את המו"מ ביניהם טרם התקבלה חוות
21 דעת המומחה מטעם בית המשפט בתיק זה.
22 32. במהלך הדיונים בתיק זה טענה הנתבעת גם כי התובעים איבדו את זכותם לפיצוי בגין
23 הליקויים בשל מכירת הבית, דומה כי הנתבעת זנחה טענה זו בסיכומיה, אולם למען הזהירות
24 בלבד אכריע גם בטענה זו.
25 בפסיקה נקבע כי דיירים אינם מאבדים את זכותם לפיצוי בגין מכירת הדירה (בעניין זה ראה
26 למשל ע"א 11254/02 **בן אבוי חברה לבניין בע"מ נ' דני סלמן** (פורסם במאגרים משפטיים));
27 כן ראה ע"א **זלוצין ואח' נ' דיור לעולה** (פורסם במאגרים משפטיים).
28 אוסיף ואציין כי תיקון מס' 5 לחוק המכר דירות התשל"ג – 1983, קבע אכן כי למוכר אחריות
29 לליקויים ולאי ההתאמות גם כלפי מוכר המשנה, אולם אין הדבר גורע מאחריותו כלפי
30 הרוכש המקורי.
31 בענייננו הוכח בפני כי נושא ליקויי הבנייה לא הוסתר מקונה המשנה וכי הדבר בא לידי ביטוי
32 גם במחיר הדירה. בעניין זה ראה סעיפים 18 ו- 19 לתצהיר התובעת אשר לא נסתרו במהלך
33 חקירתה הנגדית. וראו דבריה במהלך חקירתה הנגדית: "**פיציתי אותם על עוגמת הנפש**
34 **שלהם. אני עדיין בקשר איתם כל הזמן, עכשיו גם הם רוצים למכור את הדברים. גם להם**



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 44447-10-14 דיין ואח' נ' פסגות נדל"ן כדאי בע"מ

תיק חיצוני:

1 חזרו הסדקים שתיקנה, למרות שהיא לקחה זאת בחשבון...
2 ש. מפנה לסעיף 19 לתצהירך שסיכמתם שיופחת סך של 60,000 ₪ ממחיר הדירה, תוכלי
3 להציג זאת בחוזה המכר?
4 ת. בחוזה המכר זה לא כתוב כי לא יכול להיות כתוב. זה כתוב במפורש במיילים שהיו בינינו.
5 אני כתבתי זאת להם ולעוד מועמד סופי למכירת הבית ואני אמרתי להם שאני מורידה
6 כשליש מהתביעה. אותה הערכה ככה.
7 ש. למה רק שלישי ולא את מלוא הליקויים.
8 ת. כי לא היה סיכוי שאעשה עם הכסף הזה משהו כי הייתי צריכה לקנות בית. הייתי צריכה
9 את הכסף. לשאלת ביהמ"ש למה אמרתי שזה לא יכול להיות רשום בחוזה המכר, אני
10 אומרת שבחוזה רשום המחיר הסופי ואני אומרת אבל שחוות הדעת מצורפת לחוזה המכר
11 כנספח" (ראה עמ' 12 שורות 1 – 13) (הדגשות שלי – הח"מ).
12 נכון שהמסמכים הספציפיים לא הוצגו אולם עדות התובעת לא נסתרה.
13
14

פיצוי בגין עוגמת נפש

15 33. התובעים טוענים כי יש לפצותם בגין עוגמת נפש בסך של 20,000 ₪. הנתבעת טוענת כי אין
16 מקום לפצות התובעים בגין עוגמת נפש ולחילופין היא טוענת שהסכום שהתבקש על ידם הינו
17 מפורז ומוגזם.
18 לאחר שעיינתי בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, ובחנתי את הליקויים שנמצאו על
19 ידו אני קובעת כי הנתבעת תפצה את התובעים בסך של 6,000 ₪ בגין עוגמת נפש שנגרמה
20 להם כתוצאה ממגוריהם בבית בו ישנם ליקויי בנייה.
21 אין אני מוצאת לנכון לפצות את התובעים עבור עוגמת נפש הנובעת מהצורך בביצוע תיקונים
22 בדירה, בשל מכירתם את הדירה.
23 34. אין אני מוצאת לנכון לפצות את התובעים בגין עוגמת נפש בשל עיכוב העברת אישור זכויות,
24 שכן על אף ששני הצדדים עירבו את בית המשפט בנושא זה, הרי שאין מדובר במחלוקת
25 שמצאה ביטוייה בכתב הטענות. המחלוקת התעוררה מאוחר יותר ולא התבקש תיקון כתב
26 התביעה בעניין זה.
27 35. אין אני מוצאת לנכון לפצות את התובעים בגין דיור חלופי שכן מומחה בית המשפט לא קבע
28 שיש לעזוב את הדירה בעת ביצוע התיקונים.
29
30

לסיכום

31 36. אשר על כן אני קובעת כי הנתבעת תשלם לתובעים סך של 48,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה
32 וריבית מאז חודש אפריל שנת 2015 (מועד הוצאת חוות הדעת), ועד למועד התשלום בפועל.
33 37. הנתבעת תשלם לתובעים סך של 6,000 ₪ בגין עוגמת נפש.



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 14-10-44447 דיין ואח' נ' פסגות נדל"ן כדאי בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 38. הנתבעת תשיב לתובעים את חלקם בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, בצירוף הפרשי
2 הצמדה וריבית מיום התשלום למומחה ועד מועד התשלום בפועל.
- 3 39. הנתבעת תשיב לתובעים את שכרו של המומחה מטעמים, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום
4 התשלום למומחה ועד מועד התשלום בפועל.
- 5 40. הנתבעת תשיב לתובעים את אגרת בית המשפט ששולמה על ידם, בצירוף הפרשי הצמדה
6 וריבית ממועד התשלום ועד לתשלום בפועל.
- 7 41. הנתבעת תשלם לתובעים שכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪. בעניין זה אציין כי בתיק זה נוהלו
8 שלושה קדמי משפט וכן נוהל דיון הוכחות וכן הוגשו סיכומי הצדדים.
- 9 אין אני סבורה שמדובר בתביעה מנופחת ומוגזמת ו/או בתביעת חסרת תום לב, אין אני
10 סבורה שהפער בין סכום התביעה לבין מה שנפסקו בסוף מצדיק הפחתת שכר הטרחה ו/או
11 הפחתת ההוצאות שיש לפסוק לתובעים.
- 12 אציין רק כי בקביעת סכום שכר הטרחה התייחסתי לסכום שנפסק ולא לסכום שהתבקש
13 בתביעה.
- 14 42. הודעה לצדדים זכות הערעור כחוק.
- 15 43. המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.
- 16
17
18 ניתן היום, כ' חשוון תשע"ז, 21 נובמבר 2016, בהעדר הצדדים.
19

רחלי טיקטין עדולם, שופטת.

- 20
21
22
23