



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 אפריל 2012

ת"א 21417-11-10 יקיר נ' נתנאל גרופ בע"מ

בפני כב' השופט ישי קורן

אבשלום יקיר

התובע

נגד

נתנאל גרופ בע"מ

הנתבעת

1
2
3
4
5
6
7
8

מוכחים:

ב"כ התובע: עו"ד רם אורן.
ב"כ הנתבעת: עו"ד גיל בריצמן.
התובע בעצמו.
נציג הנתבעת: מר שחר נביא.

9
10

פרוטוקול

11

ב"כ התובע:

יש חו"ד משלימה של מומחה ביהמ"ש, שחברי מציג.
(ביהמ"ש מעיין במסמך).

14

15

ב"כ הנתבעת:

16

יש החלטה של ביהמ"ש מ-21.2 לביצוע תיקונים בכפוף לפיקוח המומחה. אנו מוכנים להיכנס לביצוע
התיקונים בפיקוח מומחה ביהמ"ש בתוך כשבועיים. המועד המדויק יתואם ישירות עם התובע.

17

18

19

ב"כ התובע:

20

אנחנו מתנגדים לביצוע התיקונים. א. מדובר בהחלטת ביניים והלכה ידועה היא שביהמ"ש לעולם לא
כבול להחלטות ביניים שלא. מדובר בתביעה של ליקויי בניה שלפי חוה"ד הראשונית הליקויים עלו לכדי
80,000 ש"ח למיטב זכרוני. בוצעו תיקונים ונותרו ליקויים שלא תוקנו בהיקף של כ-20,000 ש. לאחר
ביצוע התיקונים הסתבר שהעב' שבוצעו ע"י הנתבעת בוצעו באופן רשלני והם שגרמו לנזקים שמופיעים
בחווה"ד המשלימה בהיקף של כ-50,000 ש. אני מפנה לסע' 3 לחוה"ד המשלימה. (מצטט).

24

25

26

27

28

29

לשון אחר, מתן אפשרות לנתבעת לבצע תיקונים כמוהו כמתן פרס לנתבעת על הרשלנות שבאחריותה
בגין העב' שבוצעו על ידה עפ"י החלטת ביהמ"ש הקודמת.
אני מפנה לת.א. 18971/2000, ביטון מאיר נ' האחים בורי, שם קובע כב' הש' מילנוב שהלכה רווחת
בפסיקה שלא ניתן לחייב דייר לכך שהקבלן יבוא לבצע אצלו תיקונים, ואפילו לא ניתנה לקבלן הזכות
לבצע תיקונים עוד קודם לכן, שלא כמו במקרה שלנו. אם דייר מונע מקבלן לבצע תיקונים מענישים את



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 אפריל 2012

ת"א 10-11-21417 יקיר נ' נתנאל גרופ בע"מ

1 הדייר בכך שמפחיתים את סכום הפיצויים ומעמידים אותו על עלות ביצוע התיקונים כפי שהקבלן היה
2 מבצע אותם – וזה לא המקרה שלנו שכן ניתנו פה לקבלן עשרות הזדמנויות לבצוע התיקונים, כולל
3 במשפט זה. אני מפנה להלכה בתיק **זלוטי נ' דיור לעולה**, ע"א 472/95, שם נקבע שזכות הקבלן לבצע
4 תיקונים אינה זכות מוחלטת ואם הוא לא ניצל אותה או שביצע באופן רשלני זכות זו נשללת ממנו. וכן
5 ראה ע"א 656/99; ת.א 2270-08-07 **אלגריה נ' פלסים**; ע"א 4680/07 **לונדון נ' הופרט**, וכן יש
6 פסיקה רבה אחרת.
7 אני מבקש, לאור זאת, שביהמ"ש לא יאפשר לנתבעת לבצע תיקונים במקרה דנן.
8
9

ב"כ הנתבעת:

10 ש. בימ"ש: מה להערכתם עלות התיקון מבחינתכם בהתייחס לחווה"ד המשלימה?
11 ת. הערכתנו המקורית עומדת על כ-20,000 ₪, לא כולל פיקוח אלא זו העבודה שתבוצע ע"י החברה.
12 קביעות המומחה שמתייחסות לפגיעות כאלה ואחרות הנובעות או לא נובעות מפעולות החב' לא היו
13 בסמכותו לצורך חווה"ד המשלימה. חברי כבר התייחס לעניין הפחתת הפיצוי כשהתובע אינו מאפשר
14 לנתבעת להקטין את הנזק. זה עקרון יסוד של דיני נזיקין ובמיוחד בהקשר הזה.
15

בית המשפט:

16 על מנת לאפשר את סיום ההליך המתמשך שבין הצדדים, ועל מנת לנתק את הקשר שאינו ניתק בעניין
17 תיקון הליקויים ובמיוחד בהתייחס לליקויי הרטיבות, אני מציע לסיים את הסכסוך על דרך הפשרה, כך
18 שבגין ליקויי הרטיבות שנמצאו בחוות הדעת המשלימה תשלם הנתבעת לתובע 35,000 ₪ ובעניין
19 ירידת הערך שלגביה נסתיימו ההליכים בישיבה קודמת – יינתן פסק דין על דרך הפשרה.
20
21

ב"כ התובע:

22 אבקש להתייעץ קצרות עם מרשי.
23
24

(הפסקה)

ב"כ התובע:

25 איננו מסכימים להצעה.
26
27
28
29



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 אפריל 2012

ת"א 21417-11-10 יקיר נ' נתנאל גרופ בע"מ

ב"כ הנתבעת:

1 לאור אי ההסכמה, נבקש לבצע את התיקונים. לגבי הצעת ביהמ"ש הנוגעת לנזקים שקלנו בחיוב
2 להסכים. לעניין ירידת הערך – נבקש פסיקה מנומקת.
3

ב"כ התובע:

4
5 ש. בימ"ש: האם אתם מסרבים לביצוע התיקונים בכל מקרה, ודורשים פסיקה בעניין זה גם אם
6 משמעותה הפחתת הפיצוי מבחינתכם?
7 ת. כן. נבקש הכרעה של ביהמ"ש בשאלה אם יש זכאות לנתבעת לבצע תיקונים. איננו סבורים שיש
8 לעשות הפחתה בפיצוי.
9

החלטה

10
11
12
13 בתיק זה הגיש התובע תביעה ע"ס 200,000 ₪ שמתוכה סכום של כ- 124,000 ₪ מתייחס לליקויי
14 בניה. מומחה מטעם בית המשפט קבע כי עלות ביצוע התיקונים עומדת על כ- 60,000 ₪. בהחלטה
15 מיום 12.4.11 נקבע כי יש לאפשר לנתבעת לבצע את תיקון הליקויים. הנתבעת תיקנה את הליקויים
16 באופן חלקי. בחו"ד משלימה של המומחה מטעם בית המשפט נקבע כי לא תוקנו ליקויים שעלות
17 תיקונם כ- 12,000 ₪. ביום 8.11.11 הסכימו הצדדים לסלק את המחלוקת בעניין עלות התיקונים
18 בתשלום סך של 12,000 ₪ שתשלם הנתבעת לתובע בגין הליקויים שלא תוקנו, בהתאם לחוה"ד
19 המשלימה של המומחה מטעם בית המשפט. בהתאם לאותה החלטה כל שנותר לברור הוא שאלת
20 ירידת הערך וההוצאות הנוספות שמעבר לעלות התיקונים. בפתח הישיבה שנקבעה ליום 5.1.12 מסר
21 ב"כ התובע כי ליקויי רטיבות שתוקנו לכאורה ע"י הנתבעת, לא תוקנו כהלכה, וכי אותרו מוקדי רטיבות
22 בבית. בהחלטה מיום 5.1.12 נקבע כי אם ימצא שליקויי הרטיבות לא תוקנו כהלכה, הרי שעל הנתבעת
23 לשוב ולתקנם או לשלם את תמורת התיקון לתובע.

24 המומחה מטעם בית המשפט חזר ובדק את טענות התובע ומצא כי הופיעו מוקדי רטיבות שמקורם
25 בתיקון לקוי שבוצע ע"י הנתבעת וכי עלות ביצוע התיקונים, כולל מע"מ ופיקוח, עומדת על כ- 48,000
26 ₪.

27 התובע טוען שהנתבעת מיצתה את זכות התיקון שניתנה לה, וכי עליה לפצות את התובע בפיצוי כספי
28 בגין עלות תיקון ליקויי הרטיבות. הנתבעת טוענת כי יש לאפשר לה לבצע את התיקונים בפיקוח
29 המומחה מטעם בית המשפט.
30
31



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 אפריל 2012

ת"א 21417-11-10 יקיר נ' נתנאל גרופ בע"מ

1 אני מעדיף את עמדת הנתבעת על פני עמדת התובע. הבסיס שעל פיו יש להכריע במחלוקת שבין
2 הצדדים הוא החוזה שבין הצדדים וחוק המכר שעוסק בעניין זה. עפ"י שני אלה, דרך המלך במקרה של
3 איתור ליקויים בבניה היא מתן אפשרות לתקן את הליקויים. עבודות בניה אינן מתבצעות בתנאי מעבדה
4 ואפשר שיתרחשו כשלים שונים במהלך ביצוען. יש לאפשר לנתבעת לתקן את הכשלים, כל עוד בכוונתה
5 לפעול בשקידה ראויה לשם כך, וכל עוד אין היא מתנערת מאחריותה לכשלים אלה. אכן, בשלב מסוים
6 ניתן לקבוע כי הנתבעת אינה מסוגלת לתקן את הכשלים. אינני סבור שאנו מצויים בשלב זה. מרבית
7 הליקויים שתוקנו ע"י הנתבעת תוקנו כהלכה. אפשר שכשלונו נוסף בתיקון ליקויי הרטיבות יביא למסקנה
8 שאין ביכולתה של הנתבעת להתמודד עם ליקויים אלה.

9

10 אשר על כן אני סבור שיש לאפשר לנתבעת לחזור ולבצע את התיקונים. אם יעמוד התובע בסירובו –
11 תינתן לצדדים אפשרות לטעון בעניין זה, ואולי גם להביא הוכחות, ולאחר מכן ייקבע פיצוי שכולל
12 הפחתה מעלות התיקונים שנקבעה ע"י השמאי מטעם בית המשפט.

13

14

15

16

17

18

ניתנה והודעה היום כ"ד ניסן תשע"ב, 16/04/2012 במעמד הנוכחים.

ישי קורן, שופט

19

20

21

ב"כ התובע:

22

בדעתנו לערער על החלטת ביהמ"ש. אבקש לעכב את ביצוע ההחלטה עד לאחר שתוגש בר"ע. עיכוב
23 ביצוע לא יגרום לנתבעת כל נזק שכן המדובר בנכס של התובע.

24

25

26

החלטה

27

28

אני דוחה את הבקשה לעיכוב ביצוע, הואיל ואין בהמשך ההליכים כדי לפגוע בתובע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 אפריל 2012

ת"א 21417-11-10 יקיר נ' נתנאל גרופ בע"מ

1 ניתנה לתובע אפשרות לבחור בין ביצוע התיקונים לבין קבלת פיצוי מופחת. ככל שתקבל עמדת
2 התובע במסגרת הליכי הערעור הרי שלכל היותר יזכה התובע בהשלמת הפיצוי מעבר לפיצוי המופחת
3 שייפסק לו במקרה שיימשכו ההליכים.
4 לפיכך, ההליכים יימשכו כסדרם.
5 הצדדים מתבקשים להודיע אם הם מסתפקים בטיעונים באשר לפיצוי הראוי בקשר לתיקונים הנוספים,
6 בהתחשב בסירובו של התובע לאפשר לנתבעת תיקון נוסף או שמהם מבקשים להציג ראיות בעניין
7 זה.

8
9
10
11
12
13

ניתנה והודעה היום כ"ד ניסן תשע"ב, 16/04/2012 במעמד הנוכחים.

ישי קורן, שופט

14
15

16

ב"כ הנתבעת:

17

בשלב זה הצגנו קודם לכן את הערכתנו הראשונית לעניין עלות ביצוע התיקונים לנתבעת. בשלב הזה,
18 אם התובע יבחר שלא להציג ראיות – נסתפק בהערכה זו, וזאת על מנת לקצר את ההליך.

19

20

ב"כ התובע:

21

לא אעמוד על הגשת ראיות. אני מוכן לטעון עכשיו לגבי נק' ספציפית זו; אטען שההערכה של הנתבעת
22 המעריכה עבודה שעפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש מדברת על 48,000 ₪ - בסכום של 20,000 ₪ מראה
23 על רצינות הכוונה של הנתבעת לבצע תיקונים. מדובר בעלות ביצוע שהיא פחות ממחצית שהמומחה
24 העריך אותה. ביהמ"ש, המנוסה בתחום זה, יודע שההבדל בין עלות של דייר לבין עלות של קבלן הינה
25 כ- 30% וההפחתה צריכה להיעשות בסכום הזה. כמובן מבלי לפגוע בטענתנו שאין לבצע הפחתה כלל.

26

27

ב"כ הנתבעת:

28

אני מפנה לחוה"ד המשלימה של המומחה מיום 1.11.11, שם ההתייחסות לנזק של רטיבות היא

29

בסכום של 1,200 ₪, בעמ' 13 לחוה"ד. אציין שחוה"ד זו ניתנה לפני הטענות החדשות של התובע, כך



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 אפריל 2012

ת"א 21417-11-10 יקיר נ' נתנאל גרופ בע"מ

1 שלמעשה יש קנ"מ מסוים למחירם של תיקון חלק מהנזקים כבר שם, וכפי שציין ביהמ"ש, מתוך
2 התיקונים הראשונים שבוצעו – רוב רובם של התיקונים בוצעו כהלכה ובחלקם הקטן – פוצה. הנתבעת
3 מחזיקה בעמדה שאם יינתן לה לבצע את התיקונים כחברה קבלנית המחזיקה צוות ועובדים ויש לה
4 הניסיון והמומחיות לבצע תיקונים – העלויות יהיו כפי שהוצעו בהערכתה ואולי אף פחות מכך.
5

בית המשפט:

6 בכפוף לשמירה על טענות הצדדים, במסגרת ערכאת הערעור, אני מציע להעמיד את סכום הפיצוי בגין
7 ליקויי הרטיבות שנמצאו בחוזה"ד המשלימה האחרונה של המומחה מטעם ביהמ"ש, על סך של 28,852
8 ₪. סכום זה מהווה 70% מסכום חוזה"ד המשלימה, ללא רכיב המע"מ, אשר הנתבעת היתה רשאית
9 לנכות לו היתה מבצעת את התיקונים בעלויות עצמיות.
10 אם יקבלו הצדדים את הצעתי ניתן יהיה להתקדם למתן פסק דין בעניין ירידת הערך, כשלכל צד
11 נשמרות טענותיו בעניין תיקון הליקויים עפ"י חוות הדעת המשלימה במסגרת ערכאת הערעור.
12

ב"כ הצדדים:

13
14 אנו מקבלים את הצעת ביהמ"ש.
15
16 (נוכח הודעת ב"כ הנתבעת בדבר דיון שקבוע לו בבימ"ש אחר – יינתן פסק הדין שלא בנוכחות הצדדים
17 ויישלח לצדדים בדואר).
18

פסק דין

19
20
21
22 בכפוף לשמירה על טענות הצדדים במסגרת ערכאת הערעור, ככל שיבחר מי מהצדדים להגיש ערעור
23 על פסק דין זה, תשלם הנתבעת לתובע סך של 28,852 ₪ בגין ליקויי הרטיבות המפורטים בחוות דעת
24 משלימה של המומחה מטעם בית המשפט, אינג' יקי נחמן, מיום 3.4.12.
25
26 בהתאם להסכמות קודמות, שומה על בית המשפט להכריע ברכיבי התביעה האחרים שנותרו במחלוקת
27 ועיקרן: ירידת ערך, עגמת נפש, הוצאות מומחים והוצאות משפט.
28
29 התובע רכש מהנתבעת דירת מגורים בבנין ברח' אונטרמן 6 בתל-אביב, בהסכם שנכרת בין הצדדים
30 ביום 10.7.2008.
31



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 אפריל 2012

ת"א 21417-11-10 יקיר נ' נתנאל גרופ בע"מ

1 לטענת התובע, נמצאו בדירה ליקויים שונים, וגם לאחר שהנתבעת תיקנה את חלקם, בטרם הגשת
 2 התביעה, נותרו ליקויים שעלות תיקונם כ- 124,000 ₪. עוד נטען כי הדירה נמכרה לתובע כדירת 5
 3 חדרים וכי בפועל נמצא כי אחד החדרים אינו ראוי להיחשב חדר עפ"י התקנות ואף לא חדרון. עפ"י חוות
 4 דעת מומחה ירידת הערך בגין ליקוי זה עומדת על 128,500 ₪. על אלה מבקש התובע להוסיף 5,000
 5 ₪ בגין שכר טרחה ששילם למהנדס ולשמאי מטעמו, וכן 20,000 ₪ בגין טרחה ועגמת נפש שנגרמו
 6 לתובע בשל הליקויים שנמצאו בדירה. התובע העמיד את תביעתו על סך 200,000 ₪ לצרכי אגרה.
 7
 8 הנתבעת עמדה על זכותה לבצע תיקון של הליקויים שנטענו ע"י הנתבע. ניתנה לנתבעת אפשרות לבצע
 9 תיקון של הליקויים על יסוד חו"ד מומחה שמונה ע"י בית המשפט. הנתבעת תיקנה את הליקויים באופן
 10 חלקי, וביום 8.11.2011 נקבע על יסוד הסכמת הצדדים כי, לסילוק המחלוקת בעניין עלות התיקונים,
 11 תשלם הנתבעת לתובע סך של 12,058 ₪ בגין ליקויים שלא תוקנו ע"י הנתבעת. לאחר מכן, נמצא כי
 12 חלק מהתיקונים שביצעה הנתבעת בוצעו שלא כהלכה. המומחה מטעם בית המשפט חזר ובדק את
 13 ליקויי הרטיבות שנתגלו בדירה ומצא כי עלות תיקונם עומדת על 47,811 ₪ כולל פיקוח צמוד ומע"מ.
 14 לפי ממצאי המומחה, מדובר בליקויי רטיבות שמקורם בעבודות שבוצעו ע"י עובדי הנתבעת, במהלך
 15 החלפת הריצוף של מרפסת הגג. (סע' 3 לחוות דעת מיום 3.4.2012).
 16 הנתבעת שבה ועמדה על זכותה לתקן את הליקויים החדשים שנמצאו, ואילו התובע עמד בסירובו
 17 לאפשר ביצוע סבב תיקונים נוסף, גם לאחר שניתנה החלטה שבה נקבע כי הנתבעת זכאית לתקן את
 18 הליקויים האמורים. בהסכמת הצדדים נקבע, כי בכפוף לשמירה על טענות הצדדים בעניין ליקויים אלה
 19 בערכאת הערעור, תשלם הנתבעת לתובע סך של 28,852 ₪, בגין ליקויים אלה.
 20
 21 בעניין ירידת הערך, טוענת הנתבעת כי התובע קיבל לידי דירה שאותה הסכים לרכוש בהתאם למוסכם
 22 בחוזה ובתשריט שצורף לו, וכי גודל החדרים ומיקומם תוארו בחוזה ובתשריט באופן שתואם את
 23 בנייתם בפועל. התובע קיבל לידי את הדירה וחתם על פרוטוקול מסירה שבגדרו ויתר על כל טענה
 24 בעניין זה. הנתבעת מכחישה את יתר נזקיו הנטענים של התובע וטוענת כי הוא אינו זכאי לפיצויים
 25 כלשהם מעבר לתיקון הליקויים ע"י הנתבעת.
 26
 27 לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובראיות שלפני, החלטתי לקבל את התביעה באופן חלקי.
 28 כאמור לעיל, נושא עלות התיקונים הוכרע ואין צורך לשוב ולדון בעניין זה.
 29 במחלוקת העיקרית שבין הצדדים, בעניין ירידת הערך, אני מעדיף את עמדת התובע על פני עמדת
 30 הנתבעת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 אפריל 2012

ת"א 21417-11-10 יקיר נ' נתנאל גרופ בע"מ

1 בחוזה המכר שבין הצדדים (ת/1), בסעי' 2.2, נרשם כי הדירה הינה בת 4 + 1 חדרים. זאת לדעת,
 2 מדובר בדירת דופלקס. בדירה שבקומה העיקרית אמורים להיות 4 חדרים ובקומת הגג שמעליה – חדר
 3 נוסף, סה"כ 5 חדרים. במפרט המצורף לחוזה המכר (ת/2) נרשם כי בדירות 5 חדרים יש חדר דיור
 4 אחד ועוד 4 חדרי שינה. בתרשים המצורף לחוזה המכר (ת/3) ניתן להבחין בחדר דיור ו-3 חדרי שינה
 5 בקומה העיקרית, ובחדר נוסף בקומת הגג.
 6 החדר שבמחלוקת הוא אחד מ-3 חדרי השינה שבקומה העיקרית. בתרשים החדר נראית המחשה של
 7 שולחן מחשב באחת מפינות החדר, מיטה בסמוך לקיר אחר של החדר וסימון של מדרגות ליד קיר
 8 נוסף. עפ"י התרשים, מידות החדר הן 320X350 ס"מ.
 9 עפ"י חוות דעת המומחה מטעם התובע, חדר זה אינו ראוי להיחשב חדר עפ"י תקנות התכנון והבניה
 10 מחמת ששטחו הינו 5.69 מ"ר בלבד ובשטח החדר אין לכלול את שטח המבואה לחדר, בשטח של
 11 0.976 מ"ר, וחלל שמתחת למדרגות הפנימיות העולות אל הגג בשטח של 1.85 מ"ר, בגובה משתנה
 12 של 1.15 מ' עד 2 מ'. עפ"י תקנות התכנון והבניה, שטחו המינימאלי של חדר הינו 8 מ"ר, ושטחו
 13 המינימאלי של חדרון הינו 6 מ"ר. במידת השטחים של חדר נכללים חלקים שרוחבם עולה על 2.60 מ',
 14 ובמידת השטחים של חדרון נכללים חלקים שרוחבם עולה על 2 מ'. בענייננו, אורך החדר הוא 3.20 מ'
 15 אך רוחבו, בהתחשב במדרגות שבחלל החדר, עומד על 1.78 מ' בלבד.
 16 עפ"י חוות דעת המומחה מטעם התובע, השמאי אלי סידאווי, שווי שוק של חדר מגורים עומד על
 17 250,000 ₪, שווי החלל השנוי במחלוקת, שאינו ראוי להיחשב כחדר, עומד על 125,000 ₪,
 18 ובהתחשב בכך זכאי התובע לפיצוי בסך 125,000 ₪. פיצוי נוסף בסך 3,500 ₪ קובע השמאי סידאווי
 19 בגין אי התאמה של מידות חדר האמבטיה לתכנית המכר. המומחה מטעם בית המשפט מצא כי מידות
 20 חדר האמבטיה תואמות את האמור בהסכם, בכפוף לחריגות המותרות עפ"י חוק מכר דירות, ולפיכך
 21 אינני נדרש לטענה זו.
 22 המומחה מטעם התובע נחקר על חוות דעתו והסביר כיצד ביצע את המדידות המפורטות בחוות הדעת.
 23 אינני רואה סיבה שלא לאמץ את ממצאי השמאי סידאווי. הנתבעת טוענת כי הדירה נמכרה לתובע
 24 כשהיא בנויה ברמת שלד, כך שיכול היה לראות ולהתרשם מהחדר ומגודלו. המדרגות שבחלל החדר
 25 מופיעות בתרשים שנמסר לתובע ועל כן יש לדחות את טענותיו בעניין ירידת הערך. אין בידי לקבל
 26 טענה זו. הנתבעת מכרה לתובע דירה של 5 חדרים. גודלו של חדר מוגדר בתקנות התכנון והבניה.
 27 תקנות התכנון והבניה מחייבות את הנתבעת ועליה לבצע את הבניה בהתאם.
 28 בסיכומיו הפנה ב"כ התובע לפסקי דין רבים בהם נקבע כי גודלו של חדר והתאמת הבניה להוראות
 29 התקנות אינם בתחום ידיעתו של קונה מן הישוב (קונה הדיוט), ואין מניעה כי אי התאמה בסוג ליקויים
 30 זה תתגלה לקונה באיחור ולאחר בדיקת הממכר ע"י מומחה מטעמו (ע"א 2299/99 אברהם שפיר ו-
 31 28 אח' נ' חברת דיור לעולה, פ"ד (נה)4, 213, 226; ת"א (י-ם) 978/95; ע"א (מחוזי ת"א) 2073/03



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 אפריל 2012

ת"א 21417-11-10 יקיר נ' נתנאל גרופ בע"מ

1 חן חיים נ' ליגד השקעות ובניין בע"מ; ו-רע"א 623/06 ליגד השקעות ובניין בע"מ נ' חיים חן; ע"א
2 (מחוזי ת"א) 1085/04 ליגד השקעות ובניין בע"מ נ' ארונצ'וק אלכסנדר, ועוד... אי התאמה שמצריכה
3 עין מקצועית על מנת לזהותה כונתה בפסיקה "ליקוי שקוף".

4

5

כך למשל נכתב בעניין ליגד נ' ארונצ'וק:

6

7 "מצאנו כי עד לקבלת חוות דעת המהנדס וחוות דעת השמאי לא יכולים היו המשיבים
8 לדעת אודות אי ההתאמה האמורה. אין מדובר בענייננו בחוסר פיזי בבניה כי אם בבניה
9 אשר עפ"י הוראות הדין אינה יכולה להיות מוגדרת כחצי חדר, ולפיכך פחת ערכה לעומת
10 הדירה שנמכרה. (באותו עניין קבע בית המשפט כי נמכרה דירה בת 3 חדרים במקום 3.5
11 חדרים כפי שהוסכם. י"ק). המשיבים הם הדיוטות ואינם בקיאים בדיני התכנון והבניה. רק
12 לאחר שהוארו עיניהם ע"י מומחים לדבר, למדו שהממכר שקיבלו אינו עולה בקנה אחד עם
13 התחייבות הקבלן בחוזה".

14

15 דברים אלה, כמו גם ציטוטים מפסקי דין אחרים שהזכיר ב"כ התובע בסיכומיו, יפים גם לענייננו.
16 הנתבעת התחייבה למכור ולספק לתובע דירה בת 5 חדרים, והיא אינה יכולה להסתתר מאחורי שרטוט
17 שאינו נהיר להדיוטות, וצורך להסכם המכר, וגם לא מאחורי ביקור שקיים התובע בדירה כשהיתה
18 בתהליך בניה. כל אלה אינם פוטרים את הנתבעת מבניית חדר שממלא אחר הוראות תקנות התכנון
19 והבניה, ככל שבקשה למכור לתובע דירה בת 5 חדרים. אין ממש בטענת ב"כ הנתבעת לפיה האמור
20 בחוזה, בסע' 2.2, בדבר "דירה בת 4+1 חדרים", מתייחס ל-4 חדרים תקינים ולחדר נוסף חריג. ברור
21 לכל כי הפירוט האמור מתייחס ל-4 חדרים שבקומה העיקרית לעומת חדר נוסף שבקומת הגג ולא
22 לחדר שבחללו עוברות המדרגות לקומת הגג. גם אם ניתן היה לפרש את החוזה באופן שמוצע ע"י
23 הנתבעת – הרי שעפ"י כללי הפרשנות יש להעדיף את הפירוש שלטובת התובע ולא את הפירוש
24 שלטובת הנתבעת, בהיותה מנסחת החוזה. לשון אחרת, אם ביקשה הנתבעת למכור בדרך זו חדר
25 שאינו ממלא אחר הוראות תקנות התכנון והבניה, היה עליה לציין זאת במפורש, ולא להבליע בדרך זו
26 את העובדה שהחדר שנחזה עפ"י התרשים להיות בגודל של 320X350 ס"מ הינו בפועל חדר שרוחבו
27 עומד על 178 ס"מ בלבד. גם המומחה מטעם הנתבעת מצוין כי הניסוח של 4+1 חדרים מתייחס ל-4
28 חדרים בקומה העיקרית וחדר נוסף על הגג, ולא כפי הפרשנות המוצעת ע"י ב"כ הנתבעת (חוות דעת
29 המומחה מטעם הנתבעת, סע' 10). לסיכום, הנתבעת מכרה לתובע דירת דופלקס בת 5 חדרים וסיפקה
30 לו בפועל דירת דופלקס בת 4 חדרים וחלל נוסף שאינו ראוי להיחשב כחדר, ובגין כך עליה לשלם לתובע
31 פיצויים בשל ירידת ערך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 אפריל 2012

ת"א 21417-11-10 יקיר נ' נתנאל גרופ בע"מ

- 1
- 2 אשר לסכום שקבע השמאי מטעם התובע, ועומד על 125,000 ₪, הרי שסכום זה נקבע בהתייחס לשווי
- 3 שוק של הנכס בגבולות של 1,600,000 ₪. בפועל שילם התובע עבור הדירה, עפ"י הסכם המכר, סכום
- 4 של 1,290,000 ₪. אני רואה להפחית את סכום ירידת הערך לפי היחס שבין 2 הסכומים האמורים,
- 5 ולזכות את התובע בהפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד רכישת הדירה ביום 10.7.2008, הוא המועד
- 6 שבו נדרש לשלם סכום המתאים לדירת 5 חדרים, בשעה שאחד מהחדרים אינו ראוי להיחשב כחדר.
- 7 לפיכך, סכום הפיצוי בגין ירידת ערך יעמוד על 101,000 ₪ בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום
- 8 10.7.2008.
- 9
- 10 את רכיב הטרחה ועגמת הנפש אני רואה לאמוד בסכום כולל של 7,500 ₪. הליקויים בהם מדובר אינם
- 11 על הצד החמור ואינם משבשים את השימוש הסביר בדירה. מקרה זה אינו דומה למקרה ממנו מבקש
- 12 התובע ללמוד גזירה שווה (ת"א (י"ם) 1042/97, אברמוביץ אבנר ואח' נ' סולל בונה בע"מ ואח'), שם
- 13 דובר על ליקויים חמורים שלא תוקנו במשך למעלה מעשור שנים.
- 14
- 15 התובע ביקש להשית על הנתבעת הוצאות חו"ד מהנדס מטעמו בסך 2,500 ₪ והוצאות חו"ד שמאי
- 16 מטעמו בסך 2,500 ₪. התובע הציג קבלות ע"ס 2,100 ₪ בלבד, ששולמו למהנדס מטעמו, ו- 1,500
- 17 ₪ ומע"מ שנפסקו עבור עדות השמאי סידאווי בבית המשפט. על אלה בלבד זכאי התובע לשיפוי.
- 18 מדובר בהוצאות שניתן להוכיחן במסמכים, ומשלא הוכחו במסמכים לא יפסוק בהם בית המשפט על
- 19 דרך האומדן.
- 20
- 21 סוף דבר, הנתבעת תשלם לתובע את הסכומים הבאים:
- 22 א. 28,852 ₪ בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 3.4.2012 (מועד חו"ד המומחה).
- 23 ב. 101,000 ₪ בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 10.7.2008 (מועד החתימה על חוזה
- 24 המכר).
- 25 ג. 7,500 ₪ בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום, בגין טרחה ועגמת נפש.
- 26 ד. הוצאות מומחים בסך 2,100 ₪ בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 11.11.2010 (מועד
- 27 הגשת התביעה), ובסך 1,740 ₪ בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 5.1.2012 (שכר
- 28 עדותו של השמאי סידאווי).
- 29 ה. שכ"ט עורך דין בסך 23,200 ₪ בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום.
- 30 ו. אגרות משפט כפי ששולמו או ישולמו, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום תשלומן.
- 31



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 אפריל 2012

ת"א 21417-11-10 יקיר נ' נתנאל גרופ בע"מ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

התשלום ישולם תוך 30 יום.

ניתן והודע היום כ"ד ניסן תשע"ב, 16/04/2012.

הואיל ופסק הדין ניתן שלא בנוכחות הצדדים,
תשלח המזכירות העתק הפרוטוקול לבאי כח הצדדים.

ישי קורן, שופט

13
14

הוקלד על ידי: פנינה שמריה