



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

בפני כב' השופטת ישראלה קראי-גירון

חביב מזרחי ת.ז. 038652533

תובע

נגד

יובל אלון חברה לבנין בע"מ ח.פ. 512187725

נתבעת

### פסק דין

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22

#### א. מבוא

1. בפניי תביעה לתשלום פיצויים בגין נזקים שנטען כי נגרמו לתובע בגין ליקויי בניה בדירה שאת הזכויות בה רכש מהנתבעת. מוסכם על הצדדים כי ביום 5.1.05 נחתם הסכם בין הנתבעת, שהיא חברה קבלנית העוסקת בין היתר בבניה, ובין התובע במסגרתו רכש התובע מהנתבעת זכויות בדירה ברחוב התאנה 5 נשר (להלן: "הדירה"). הדירה נבנתה על ידי הנתבעת. עוד אין מחלוקת כי בשנת 2006 נמסרה החזקה בדירה לתובעים. אין מחלוקת בין הצדדים כי במהלך מסירת החזקה נערך פרוטוקול מסירה.
  2. לאחר מסירת החזקה בדירה, העלה התובע תלונות על קיומם של ליקויי בניה. אין מחלוקת כי הנתבעת שעתה לתלונות אלו וביצעה תיקונים בדירה. אין מחלוקת כי לבקשת התובע הוחלף על ידי הנתבעת ריצוף בדירת התובע בסלון ובחדרי השינה של הדירה, למעט בחדר שינה הורים, במהלך שנמשך 5 ימים. עפ"י האמור בנספח ג' לתצהיר הנתבעת, החלפת הריצוף נעשתה גם בממ"ד הדירה.
  3. עפ"י האמור ביומני עבודה בקריאת שירות אשר צורפו לתצהיר עדות ראשית מטעם הנתבעת, בוצעו תיקונים בדירת התובע בתאריכים: 13.12.07, 17.9.07, 4.6.07, 17.4.07, 5.4.07, 27.3.07, 11.2.07, 5.2.07, 22.1.07, 15.1.07.
- עוד אין ויכוח כי במקצת ממסמכי יומן קריאת השירות הביע התובע שביעות רצון רבה מעבודת התיקונים שבוצעה בדירתו. כך נכתב ביומן מתאריך 13.10.07:



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

- 1 "העבודה בוצעה במקצועיות ביעילות, בנאמנות, באדיבות עם הרבה מאמץ ולחץ רב  
2 בשביל לסיים את העבודה בזמן. יש לציין שכל מה שביקשנו מראיד התקבל בחיוב  
3 ובברכה עבודת הריצוף הרבה יותר יפה ואיכותית".  
4
- 5 .4 ביום 12.8.07 ביקר בדירה מומחה מטעם התובע, אשר נתן ביום 24.8.07 חוות דעת באשר  
6 לליקויים שנמצאו על ידו בדירה.  
7 חוות דעת זו הועברה על ידי התובע לעיון הנתבעת ולאחר מכן בוצע סיור משותף בדירה  
8 וניתנה תגובת הנתבעת לליקויים שצוינו בחוות הדעת.  
9
- 10 .5 ביום 21.1.08 המציא מומחה מטעם התובע, מר ליברמן, חוות דעת נוספת ומשלימה שנערכה  
11 על ידו לאחר שערך ביקור בדירה ביום 16.1.08.  
12 ביקור זה נעשה לאחר שהוחלף הריצוף בבית התובע על ידי הנתבעת בכל החדרים פרט לחדר  
13 ההורים (סעיף 3.1 לחוות דעת המהנדס ליברמן).  
14 המהנדס ליברמן מצא ליקויים באופן ביצוע החלפת הריצוף וליקויים נוספים והוא העריך  
15 עלות תיקון הליקויים שמצא בסך כולל של 48,553 ₪.  
16
- 17 .6 ביום 9.4.08 פנה התובע באמצעות בא כוחו לנתבעת והעביר לעיונה חוות הדעת השנייה של  
18 המהנדס ליברמן.  
19
- 20 .7 ביום 25.5.08 נערך סיור נוסף בדירה בנוכחות גורמים מוסמכים מטעם הצדדים וביום  
21 26.5.08 השיבה הנתבעת לטענת ב"כ התובע ועמדה על זכותה לבצע תיקון הליקויים בדירה  
22 שבקיומם הכירה. בנוסף ביום 29.5.08 השיבה הנתבעת לפניית ב"כ התובע במכתב בא כוחה  
23 ובו נדחו טענת המהנדס מר ליברמן לגופן.  
24
- 25 .8 ביום 1.9.08 הוגשה התביעה שבפניי ובה עתר התובע לחייב הנתבעת לשלם לו סך של 73,533  
26 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל וכן הוצאות  
27 משפט לרבות שכ"ט עו"ד.  
28 הסכום הנתבע חושב כדלקמן:  
29 ליקויים עפ"י חוות דעת הנדסית 48,533 ₪  
30 צער ועוגמת נפש 15,000 ₪  
31 הוצאות דיור חלופי 10,000 ₪  
32
- 33 .9 בכתב התביעה המקורי טען התובע כי הנתבעת לא הגיעה לבצע תיקוני ליקויים בדירתו  
34 לאחר המצאת חוות הדעת הראשונה מטעמו.  
35



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

10. הנתבעת בכתב הגנתה דחתה כל טענות התובע וטענה כי האמור בחוות הדעת המומחה מטעמו מופרך ואינו תואם המציאות ומתעלם מתיקונים רבים שביצעה הנתבעת בדירת התובע, שהיו לשביעות רצון התובע, כעולה ממסמכי יומני שירות שצורפו לכתב התביעה.
11. הנתבעת צירפה לכתב הגנתה חוות דעת מומחה מטעם האדריכל יהודה ארידור, אשר נערכה ביום 4.1.09 לאחר ביקור בדירה שערך המומחה ביום 2.1.09. עפ"י חוות דעת זו שווי עלות תיקון הליקויים שנמצאו על ידו בדירת התובע הינו סך של 4,256 ₪.
- ביום 7.4.09 אף הודיעה הנתבעת לביהמ"ש כי היא עומדת על זכותה לתקן הליקויים וכי היא מסכימה למינוי מומחה מטעם ביהמ"ש ואולם זאת רק לאחר שתינתן לה הזכות לתיקון הליקויים להם היא אחראית לדעתה עפ"י חוות הדעת המומחה ארידור.
12. ביום 23.4.09 לאחר שניתנה הסכמת הצדדים מונה על ידי ביהמ"ש מומחה, מר סיגל. לאחר קבלת הודעת המינוי, קבע המומחה ביקור בדירה ליום 7.7.09. ביום 8.7.09 פנה המומחה לביהמ"ש בבקשת הבהרה משום שלטענתו ביום 2.7.09 הומצאה לו על ידי התובע חוות דעת חדשה מטעם מומחה מטעמו.
- הובהר כי הצדדים הסכימו לקיים ביקור בדירת התובע על בסיס חוות הדעת הקיימות ולפנות אחר כך לביהמ"ש בבקשת הבהרה באשר לחוות הדעת החדשה. הוסכם כי אם תותר הגשת חוות דעת נוספת יהיה צורך בביקור במקום נוסף של המומחה.
13. בעניין זה יש לציין כי ביום 29.6.09 ניתנה הודעה על ידי ב"כ התובע לתיקן הליקויים על הגשת חוות דעת עדכנית מטעם המהנדס יואל בן עזרא אשר ביקר בדירה ביום 24.5.09, מצא ליקויים נוספים בדירה ונתן חוות דעת לפיה שווי עלות תיקון הליקויים שנמצאים בדירה הינו 112,566 ₪.
14. ביום 9.7.09 הגיבה ב"כ הנתבעת להודעה על הגשת חוות דעת עדכנית. לדידה של ב"כ הנתבעת מדובר היה בהגשת חוות דעת הכוללת טענות בדבר ליקויים חדשים המהווים הרחבת חזית אסורה ומחייבת הגשת בקשה לתיקון כתב תביעה.
15. משלא הושגה הסכמה אחרת בין הצדדים, הגיש ב"כ התובע ביום 6.8.09 בקשה לתיקון כתב תביעה בהסתמך על האמור בחוות הדעת העדכנית של המהנדס מר יואל בן עזרא.
16. ביום 14.9.10 התקיים דיון אליו לא הגיע ב"כ התובע ולאחר מכן הוגשו הודעות הצדדים שעל סמך האמור בהם ניתנה החלטה מיום 15.10.09. בהחלטה זו נותר לביהמ"ש לבקשת התובע לתיקון כתב תביעתו בדרך של הוספת חוות דעת ובכפוף לתשלום הוצאות ללא קשר לחובתו בסך 2,500 ₪ ובצירוף מע"מ.



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

- 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  
33  
34  
35
17. לאחר המצאת ההחלטה מיום 15.10.10 הוגשו כתב תביעה וכתב הגנה מתוקן. בכתב התביעה המתוקן עתר התובע לחיוב הנתבעת לשלם לו פיצוי בסך 137,566 ₪ בצירוף הוצאות שכ"ט עו"ד ומע"מ. סכום הפיצוי הנתבע חושב כדלקמן:
- ליקויים עפ"י חוות דעת הנדסית מטעם המהנדס מר בן עזרא – 112,566 ₪  
צער ועוגמת נפש – 15,000 ₪  
הוצאות דיור חילופי – 10,000 ₪.
18. בהתאמה הגישה הנתבעת כתב הגנה מתוקן וחוות דעת מתוקנת מטעם המהנדס מר ארידור מיום 10.2.10. מומחה זה הסב בחוות דעתו תשומת הלב כי חוות הדעת השלישית מטעם התובע אינה מהווה תוספת אלא כוללת בתוכה כל הליקויים שנמצאו קודם לכן לטענת התובע על ידי כל המומחים מטעמו.
- המומחה מטעם הנתבעת דחה בחוות דעתו כל טענות המומחה החדש מטעם התובע, וקבע כי הליקויים הנוספים המוזכרים בחוות הדעת הנוספת הינם ליקויים שחלף המועד החוקי להודיע על קיומם ומרביתם הוזכרו בחוות דעת קודמות. כן קבע המומחה מטעם הנתבעת כי לא חלה כל החמרה במצב הליקויים שנמצאו קודם לכן בדירת התובע.
- המומחה חזר על חוות דעתו כי מצא בדירת התובעים ליקויים מזעריים שעלות תיקונם 3,620 ₪ בצירוף מע"מ נכון לחודש דצמבר 2009.
19. לאחר הגשת כתבי טענות מתוקנות בצירוף חוות דעת, שב המומחה מטעם ביהמ"ש, בדק הנכס הרלוונטי ונתן חוות דעת עדכנית ביום 9.4.10. עפ"י חוות דעת שווי עלות תיקון ליקויים שנמצאו בדירת התובע הינו סך כולל של 27,150 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה כולל גם פיצוי בגין פיקוח הנדסי ומע"מ. המומחה קבע כי המחירים בחוות דעתו מבוססים על מחירון דקל לשיפוצים ועבודות קטנות. עוד קבע אותו מומחה כי בתקופת התיקונים אין צורך לפנות הדירה וכי ביצוע התיקונים יכול להסתיים בתוך שלושה שבועות. עוד קבע המומחה כי לו תבצע הנתבעת התיקונים עלותם תפחת ב-15%.
20. לאחר קבלת חוות דעת מומחה ביהמ"ש, הגיש המומחה תוספת לחוות דעתו ביום 2.6.10 וזאת לאחר עריכת ביקור נוסף במקום, משהוברר כי קיים הבדל בין האריחים הדרושים לביצוע תיקוני ריצוף בנכס והמצויים במחסן התובע ובין האריחים הקיימים בסלון. בתיקון לחוות דעתו מיום 2.6.10 קבע המומחה כי הוברר לו שיש להחליף 17 אריחים בסלון בית התובע בשל ליקויים שנמצאו על ידו בריצוף. לצורך כך קבע המומחה שיש להשאיר 20 אריחים לביצוע ההחלפה ועוד תוספת למקרה נזק עתידי. המומחה קבע כי מכיוון שבמחסן התובע מצויים רק 16 אריחים מתאימים לביצוע תיקוני הריצוף הדרושים לטעמו אין בנמצא מספיק אריחים לביצוע תיקונים ובהתאמה יש להחליף כל הריצוף בסלון, במטבח



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

- 1 ובפרוזדור בשטח של 44 מ"ר ובעלות נוספת על האמור בחוות דעתו הקודמות בסך של  
2 13,400 ₪.
- 3 בהתאמה תיקן המומחה הסכום שנקבע בחוות דעתו הקודמת וקבע כי סכום תיקון  
4 הליקויים בדירה לטעמו בצירוף שכר פיקוח ומע"מ יהיה סך של 40,078 ₪.
- 5 לדעת המומחה, יש להקדיש שבוע לביצוע עבודות החלפת הריצוף, ובמהלך תקופה זו יש  
6 לפנות הדירה.
- 7
- 8 21. ביום 30.1.11 קיימתי ישיבת קדם משפט, במהלכה נחקר המומחה על חוות דעתו, לאחר  
9 בישיבה נוספת מיום 22.5.11 השמיעו הצדדים סיכום טענותיהם בע"פ והכל עפ"י הסדר דיוני  
10 שהושג בין הצדדים.
- 11 עפ"י ההסדר, ביהמ"ש ייתן פסק דין מנומק על סמך כל החומר המצוי בתיק וסיכום טענות  
12 הצדדים בע"פ.
- 13
- 14 **ב. המסקנה**
- 15
- 16 לאחר שעיינתי בכל החומר הרלוונטי, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל בחלקה הנ"ל  
17 והכל כמפורט להלן:
- 18
- 19 א. אין לקבל קביעת מומחה ביהמ"ש בכל הנוגע בסעיף 1.3-1.4 לחוות דעתו.
- 20 הוכח בנסיבות העניין כי דלת הכניסה שודרגה על ידי התובע במשא ומתן ישיר בינו ובין  
21 חברת רב בריח, אשר ביצעה פעולת ההתקנה. לפיכך הנתבעת לא צריכה לבצע  
22 תיקונים שנוצרו עקב פעולות התקנת דלת הכניסה על ידי רב בריח. בהתאמה יש להפחית  
23 מסכומים הנקובים בחוות דעת מומחה ביהמ"ש סך נומינלי של 1,000 ₪.
- 24
- 25 ב. אשר לאמור בסעיף 4.3 לחוות דעת מומחה ביהמ"ש בש"1, עפ"י האמור בחקירתו הנגדית  
26 של המומחה בהתחשב בעובדה כי מדובר בפתח שמוגן במעקה אשר היה במקור חלון לתלית  
27 כביסה בלבד ויעדו שונה ע"י התובע ובהתחשב בקיומו של פתרון זול יותר לליקוי שנמצא על  
28 ידי המומחה מטעם בית המשפט כעולה מעדות המומחה עצמו בבית המשפט יש להקטין את  
29 הסכום של 1,000 ₪ הנקוב בחוות דעת מומחה בית המשפט בסעיף זה לסך של 350 ₪  
30 נומינלי.
- 31 בנסיבות העניין ובהתאם להלכה הפסוקה, אין מקום להעדיף פתרון אולטימטיבי מוצע על  
32 ידי המומחה מטעם בית המשפט באם מומחה ביהמ"ש סובר בעצמו כי קיים פתרון  
33 אפקטיבי זול יותר.
- 34



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

- ג. אין מקום שלא לקבל קביעת מומחה ביהמ"ש כאמור בסעיף 6 לחוות דעתו. הפתרון המוצע  
על ידי המומחה לליקוי בסעיף זה סביר ונכון ואין עדיפות לפתרון המוצע על ידי מומחה  
הנתבעת לעניין זה.
- ד. אין לקבל קביעת המומחה בכל הקשור לסעיף 11.1 לחוות דעתו.  
המומחה הודה כי לא הובא לפניו מידע מספק באשר לגורם לשריטות בגינו קבע הוא צורך  
לתיקון הליקוי בשווי 1,350 ₪.  
מדובר בטענת תובע על מפגע שנוצר על ידי פועלי הנתבעת שלא אומתה ולא הוכחה  
כנדרש. מכיוון שנטל הוכחת טענות אלה על התובע אין לקבוע לתובע זכאות לפיצוי בגינן,  
ויש לקבוע כי התובע לא הרים נטל ההוכחה המוטל עליו לעניין זה.
- ה. אשר לקביעת המומחה לעניין הצורך בהחלפת הריצוף במרבית הדירה בהסתמך על כל  
החומר הרלוונטי והסברי המומחה ובהתחשב בעובדה כי קיים צורך בהחלפת ריצוף מחד  
ומאידך אין בנמצא מספר אריחים נדרש לצורך ביצוע החלפה מלאה של הריצוף הנדרש יש  
מקום לקבל קביעת המומחה מטעם ביהמ"ש במלואה.  
אמנם נכון כי חלק מהריצוף שהחלפתו נדרשת כעת על ידי מומחה בית המשפט הינו ריצוף  
הנמצא כיום מתחת לארונות מטבח ואולם אי החלפת ריצוף זה כיום יותר פגם לא מתוקן  
בעתיד אשר יהווה מכשול באם יבקש התובע לשנות או לשפץ דירתו.  
כמו כן, לא הוכחו בפני נסיבות המחייבות העדפת חוות דעת מומחה זה או אחר בנקודה זו  
על פני חוות דעת מומחה ביהמ"ש.  
בנוסף, קביעה כי אין להחליף הריצוף כמומלץ על ידי המומחה מטעם ביהמ"ש, בנסיבות  
העניין, בהעדר מספיק אריחים על מנת לבצע החלפת אריחים פגומים בלבד הייתה מותרת  
הצורך בפסיקת פיצוי משמעותי יותר לתובע בגין נזק שאינו ממוני או ירידת ערך.  
עוד אציין כי המומחה מטעם ביהמ"ש הסביר בחוות דעתו וחוות דעתו המשלימה וכן  
בחקירתו מדוע אין להסתפק במקרה דנן במספר האריחים הקיים לצורך ביצוע החלפת  
אריחי הריצוף הפגומים הנדרשת. לדעתי במקרה דנן הסברי המומחה סבירים. כמו כן,  
הפתרונות האחרונים שהוצעו לעניין אינם טובים בעיני בשל הספק האם בפתרונות אלו ניתן  
יהיה להביא להחלפת מלוא הריצוף הנדרש באופן אשר יפתור הפגמים שנמצאו בריצוף על  
ידי מומחה ביהמ"ש. המומחה הסביר עניין זה בפרוטוקול בעדותו בעמ' 10-12 לפרוטוקול  
ישיבת יום 20.1.11. כך יש ממש בטענות ב"כ התובע שלא ניתן במקרה דנן לבצע החלפת  
הריצוף הנדרשת תוך שימוש באריחי הממ"ד משום שגם בממ"ד הוחלפו אריחים. כמו כן  
החלפת ריצוף על ידי שימוש באריחי חדר שינה הורים ירבה במקרה דנן עלויות כי הדבר  
יחייב פירוק והרכבת פרקט.  
בהחלפת הריצוף כמומלץ על ידי מומחה בית המשפט אכן יש כדי לשפר מצב דירת התובע  
ואלם שיפור זה ראוי שיילקח בחשבון בפסיקת פיצוי נוסף מדוד בלבד אם בכלל בגין טרדה,



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

- 1 עוגמת נפש וירידת ערך לצורך פסיקת פיצוי זה יש להתחשב בעובדה כי בשל מחסור מזערי  
2 באריחים להחלפה הוחלף כל הריצוף בבית התובע אפילו שחלקו היה תקין.  
3
- 4 ו. אין לקבל קביעות המומחה מטעם ביהמ"ש בכל הנוגע לאמור בסעיף 12.4 לחוות דעתו,  
5 שהרי מומחה בחקירתו מודה כי התיקון הנדרש בסעיף זה אינו מומלץ על ידו ונכתב לבקשת  
6 התובע בלבד, כך בעמ' 10 לפרוטוקול ישיבת יום 30.1.11.  
7
- 8 ז. יש לקבל קביעת המומחה מטעם בית המשפט כי לצורך ביצוע כל התיקונים המומלצים על  
9 ידו והיה הצורך לפנות הדירה רק לשבוע ימים וזאת לצורך ביצוע החלפת הריצוף.  
10 שאר התיקונים הנדרשים יכולים להיות מבוצעים כאשר דיירי הבית גרים בביתם.  
11 לפיכך, זכאי התובע לפיצוי בגין הצורך לפנות דירתו לשבוע ימים בסך של 5,000 ₪.  
12
- 13 ח. אשר לפיצוי בגין עוגמת נפש טרדה בהתחשב בשווי עלות התיקונים המוערכת על ידי מומחה  
14 ביהמ"ש, בהפחתם לאור הקביעות לעיל ובהתחשב בעובדה כי בשל מחסור מזערי במרצפות  
15 מוחלף כל הריצוף בסלון, מטבח ופרוזדור הדירה ובכך יש השבחת ערך הדירה אני אומדת  
16 פיצוי זה בסכום מדוד בלבד בסך של 3,000 ₪.  
17
- 18 ט. בהתחשב בהתנהלות הצדדים בצורך בקיום מספר ישיבות עם המומחה בשל הגשת חוות  
19 דעת נוספת ובהתחשב בפער בין קביעות מומחי התובע ומומחי ביהמ"ש, אין מקום להשיב  
20 לתובע הוצאות שהוציא לצורך קבלת חוות דעת מומחים מטעמו.  
21 לאור העובדה כי התובע שילם הוצאות בגין תיקון כתב תביעתו והוספת חוות דעת תשיב  
22 הנתבעת לתובע לאור קביעותיי לעיל רק הוצאות שהוציא לצורך תשלום למומחה בית  
23 המשפט בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד ההוצאה ועד התשלום בפועל וכן אגרה  
24 ששולמה ואשר לא תושב בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד התשלום ועד ההשבה  
25 בפועל.  
26
- 27 י. בנסיבות העניין, בהתחשב בחלוף הזמן בצורך לבצע תיקונים לא נרחבים, אך במספר לא קטן  
28 וכן בצורך להחליף ריצוף ובהתחשב בהעדר האמון בין הצדדים, אין מקום להורות כי על  
29 הנתבעת לבצע תיקונים עפ"י דרישת מומחה ביהמ"ש.  
30 עניין זה יחייב פיקוח בלתי סביר מטעם ביהמ"ש בנסיבות העניין וירבה הוצאות בשלב זה.  
31 במקרה דנן קיים פתרון אחר אשר יפחית נזקי הנתבעת בגין חיובה לשלם לתובע עבור ביצוע  
32 תיקונים במקום לבצע תיקונים בעצמה וזאת בדרך של חישוב עלות התיקונים תוך ביצוע  
33 הפחתה כאמור בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט בשיעור 15%. על פי חוות דעת  
34 המומחה ביצוע תיקונים תחת פיקוח המומחה גם ירבה הוצאות בשל הצורך לשלם למומחה  
35 ביהמ"ש בגין פיקוחו.



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

1 לפיכך ומכיוון שבמקרה דנן יש ממש בטענות הנתבעת לעניין העדר סבירות התנהלות התובע  
 2 אשר מנע ביצוע תיקונים עפ"י חוות דעת מומחה ביהמ"ש בזמן ניהול ההליכים או קודם לכן  
 3 ובהתחשב בקביעת המומחה כי לו הייתה הנתבעת מבצעת התיקונים הנדרשים על ידו היו  
 4 הסכומים שנקבעו בחוות דעתו פוחתים ב-15% יש להפחית מסכומי הפיצוי שנקבעו לעיל עפ"י  
 5 חוות דעת מומחה ביהמ"ש בשינויים המחייבים סך של 15%.

6  
7 יא. בהתאמה תשלם הנתבעת לתובע הסכומים כדלקמן:

8 פיצוי עפ"י האמור בחוות דעת המומחה בסך של 31,400 ₪ ובניכוי סך של 1,000 ₪ (עפ"י  
 9 תיקון סעיף 1.4-1.3 לחוות הדעת) ובניכוי סך של 650 ₪ (עפ"י תיקון לסעיף 4.3 לחוות  
 10 הדעת) ובניכוי סך של 1,350 ₪ (עפ"י תיקון לסעיף 11.1 לחוות הדעת) ובניכוי סך של 250 ₪  
 11 (עפ"י תיקון לסעיף 12.4 לחוות הדעת).  
 12 בסך הכל תשלם הנתבעת לתובע עפ"י קביעת המומחה סך נומינלי של 28,150 ₪ ובניכוי 15%  
 13 בגין ביצוע עבודה על ידי הקבלן סך של 23,927.50 ₪, ובתוספת פיקוח הנדסי בשיעור 10%  
 14 סך של 26,320.25 ₪ ובתוספת מע"מ 16% סך של 30,531.49 ₪.  
 15 סכומים אלו יישאו הפרשי הצמדה וריבית ממועד חוות דעת המשלימה מיום 2.6.10 ועד  
 16 התשלום בפועל, משום שהמחירים האמורים בחוות הדעת נכונים למועד עריכת חוות הדעת  
 17 ולא למועד גילוי הנזקים. כמו כן, מדובר בסכומי הערכת תיקוני נזק שטרם בוצעו ובפועל  
 18 מוקדם התשלום עפ"י פסק הדין לתובע בטרם יוכח כי הוא ביצע תיקונים בפועל.  
 19 בנוסף, ישולם לתובע פיצוי בגין הצורך לפנות הדירה לשבוע בסך 5,000 ₪ ופיצוי בגין טרדה  
 20 ועוגמת נפש בסך 3,000 ₪.  
 21 בנוסף, יושבו לתובע הסכום שהוציא לתשלום אגרה והוצאות מומחה בצירוף הפרשי הצמדה  
 22 וריבית ממועד התשלום ועד ההשבה בפועל וכן תשלום הנתבעת לתובע שכ"ט עו"ד ומע"מ  
 23 בסך כולל של 6,000 ₪.

24  
25 ג. דיון

26  
27 **I מעמדה של חוות דעת מומחה בית משפט**

28  
29 1. עפ"י ההלכה הפסוקה לחוות דעת מומחה בית משפט, בוודאי כזו שניתנת לאחר מינוי  
 30 בהסכמה של מומחה ביהמ"ש מעמד מיוחד.  
 31 ראה ע"א 5589/96, 1240 חברת שיכון עובדים נ' רוזנטל חנן  
 32 פד נב(4) 563.





## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

2. נכון הוא כי לעולם שיקול הדעת נותר בידי ביהמ"ש המכריע גם על סמך האמור בחוות דעת מומחה מטעמו ולבית המשפט הסמכות לסטות מהאמור בחוות דעת מומחה מטעמו או לבחור שלא לקבל קביעות המומחה במקרים המתאימים. אולם, כבר נפסק כי על המבקש מבית המשפט שלא לאמץ ממצאי מומחה בית המשפט או קביעותיו להוכיח קיומן של נסיבות מיוחדות המחייבות סטייה כזו. במקרה דנן, לא הוכחו בפניי נסיבות מיוחדות שכאלה, פרט לעניינים שיפורטו להלן. חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט מקיפה, מעמיקה וברורה, תשובותיו בחקירתו סבירות עניינית והמומחה גילה דעתו כי הוא סובר שיש להעדיף פתרונות זולים על פני פתרונות מיטביים יקרים. המומחה בחוות דעתו הביא בפני ביהמ"ש והצדדים נתונים מקצועיים ונכונים בתחום מומחיותו.

3. לאור האמור לעיל, אני מקבלת חוות הדעת של מומחה ביהמ"ש, למעט האמור להלן:

### II סטיות מחוות דעת מומחה ביהמ"ש

א. דלת הכניסה – אין לקבל קביעות מומחה ביהמ"ש לעניין זה מפני שהמומחה עצמו הודה כי יש להטיל תיקוני פגמים בעניין זה על מתקין הדלת (רב בריח). משהוכח כי התובע ביצע בעצמו שדרוג דלת כניסה וזו הותקנה לא על ידי הנתבעת, אין מקום להשית על הנתבעת תיקון ליקויים שנוצרו לא מפעולה רשלנית שלה. לפיכך, אין לחייב הנתבעת בתשלום הפיצוי האמור בסעיפים 1.3-1.4 לחוות דעת מומחה בית המשפט.

ב. מעקה חלל הכניסה – יש לשנות האמור בחוות דעת מומחה ביהמ"ש, בהתחשב בנסיבות שהוכחו לפיהם שינה התובע ייעוד חלל הכניסה בדרך של שינוי ויצירת פתחים. כמו כן, המומחה הודה בחקירתו כי הפתרון המוצע על ידו הינו הפתרון האולטימטיבי וכי ניתן להסתפק בפתרון סביר זול יותר בעלות 250-350 ₪. בהתאמה יש לשנות קביעות מומחה ביהמ"ש בכל האמור לסעיף 4.3 לחוות דעתו ולקבוע עלות תיקון פגם זה בסך של 350 ₪.

ג. דלת חדר שינה הנורים – משלא הוכח כי מעשי רשלנות של עובדי הנתבעת גרמו לשריטות בדלת ובמשקוף, דבר שחייב התיקון הנדון בסעיף זה ומשהודה המומחה בחקירתו בעניין זה כי אין בידו מידע מספיק, אין מקום לקבל חוות דעתו בנוגע לסעיף זה.



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

- 1 **ד. גובה כיוור בחדר רחצה הורים** – אין מקום לקבל קביעת המומחה כאמור בסעיף 12.4 לחוות  
2 דעתו. המומחה הודה בחקירתו כי מדובר בליקוי שאינו מומלץ על ידו.  
3
- 4 **ה. לאור כל האמור לעיל, יש להפחית סך של 3,250 ₪ (נומינלי) מהסכומים האמורים בחוות**  
5 **דעת המומחה.**  
6
- 7 **ד. ריצוף**  
8
- 9 **1.** יש לקבל קביעת המומחה מטעם ביהמ"ש בכל הנוגע לצורך בהחלפת הריצוף הן בפרוזדור,  
10 הן בסלון והן במטבח בית התובע (כאמור בחוות הדעת השנייה בש/2). כן יש לקבל קביעותיו  
11 בנוגע לריצוף לחדר שינה הורים בגין רטיבות מתחת לפרקט (סעיף 11.3 לבש/1).  
12
- 13 **2.** אמנם מדובר בצורך תיקון ליקוי אך ורק בשל מחסור מזערי באריחים וללא מחסור זה  
14 ניתן היה להעדיף פתרון זול יותר של החלפת ריצוף פגום בלבד תוך שימוש באריחים  
15 קיימים.  
16 ואולם, המומחה מטעם ביהמ"ש הסביר הצורך ביותר אריחים מאלו הקיימים לצורך ביצוע  
17 החלפת הריצוף הנדרשת ותיקון הפגמים והסביר כי אין בנמצא אריחים מספיקים וכל  
18 הפתרונות המוצעים לרבות שימוש באריחי הממ"ד או אריחי חדר שינה הורים אינם  
19 ישימים.  
20 המומחה הבהיר כי בחירת כל פתרון אחר תיצור עבודת טלאים, לא תפתור פגמים, ותחשוף  
21 לעין את הפגמים לאור בעיות קיימות בדירת התובע והכל כאמור בעמ' 10 ו-12 לפרוטוקול  
22 חקירתו.  
23
- 24 **3.** הסברי המומחה מטעם ביהמ"ש סבירים ונכונים. יש לזכור כי מדובר ברוכש זירה חדשה  
25 אשר בריצופה נמצאו פגמים והעדר מספר אריחים מספיק לביצוע החלפת אריחי ריצוף  
26 פגומים לא נובע מהתנהלותו הלא נכונה של התובע דווקא.  
27 אין לחייב התובע להסתפק בפתרון שאינו פותר ליקויים בדירתו רק כדי להזייל עליית  
28 תיקון עבור הנתבעת.  
29 בוודאי נכון הדבר כאשר במקרה דנן ביצוע החלפה כוללת של הריצוף תובא בחשבון לצורך  
30 פסיקת פיצוי בגין נזק שאינו ממוני ובקביעת עמדה בשאלת זכות הנתבעת לבצע תיקונים או  
31 לחילופין להפחתת הסכומים בגין אי ביצוע תיקונים אלה.  
32  
33  
34  
35



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

- 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  
33  
34  
35
- זכות לתיקונים**
1. במקרה דנן בדיקת נסיבות המקרה וטענת הצדדים מלמד כי אכן לא הוכיחו התובעים טענתם לפיה לא קמה לנתבעת זכות לתיקונים במקרה דנן.
2. הוכח בפניי כי בתוך זמן סביר לאחר המצאת תלונות או חוות דעת מומחה מטעם התובע פעלה הנתבעת, ביצעה תיקונים ואף הייתה נכונה לתקן ליקויים נוספים בהם הכירה. עוד הוכח כי התובע היה שבע רצון מביצוע התיקונים.
3. בנסיבות שתוארו לעיל והוכחו בפניי, אין ממש בטענת ב"כ התובעים בסיכומיה לפיה זכות הקבלן לתיקונים מוצתה. מאידך, יש ממש בטענה כי בהתחשב בנסיבות הספציפיות בחלוף הזמן עד מועד פסק הדין, בעובדה שביצוע תיקונים יצריך מידת פיקוח בלתי סבירה מצד ביהמ"ש והוצאת כספים לצורך העסקת מומחה ביהמ"ש ובהתחשב בעובדה כי הנתבעת כן הכחישה קיומם של ליקויים בדירת התובעים לרבות ובמיוחד ליקוי הריצוף שהינם מהותיים עפ"י קביעת מומחה ביהמ"ש ולא הייתה נכונה לתקנם, אין מקום למרות התנהלות התובעים להורות לנתבעת לבצע תיקונים.
4. האמור לעיל מקבל משנה תוקף כאשר מומחה ביהמ"ש בחוות דעתו העריך הן שווי עלות ביצוע עבודת תיקון בשוק החופשי והן עלות ביצוע תיקונים לנתבעת לפיכך ניתן לפטוק במקרה דנן פיצוי מופחת על פי קביעת מומחה בית המשפט עצמו לאור התנהלות הנתבעת ונכונותם לבצע התיקונים.
5. לאור האמור לעיל, אני דוחה טענות הנתבעת לעניין זכאות לביצוע תיקונים. מאידך, יש מקום להפחית סכומים מהסכומים האמורים בחוות דעת המומחה בשל שווי עלות תיקונים אלו לקבלן, הכל לפי קביעת המומחה מטעם ביהמ"ש וזאת בשיעור 15%.
- פיצוי בגין דיור חלופי**
- מומחה ביהמ"ש קבע הצורך בהחלפת הריצוף בדירת התובעים (פרוזדור, מטבח ומעברים). מומחה זה אף קבע כי לצורך ביצוע החלפת הריצוף יהיה צורך בפינוי הדיירים מדירתם ל-7 ימים. בשל כך, אני פוסקת לתובעים פיצוי גלובלי בסך 5,000 ₪.



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

- 1 הוצאות ח.
- 2
- 3 בנסיבות העניין, לאור הפערים בין חוות דעת מומחה ביהמ"ש וחוות דעת התובעים, אין
- 4 מקום לקבל במלואה תביעת התובעים בעניין זה. עוד יצוין כי התנהלות התובעים: קבלת
- 5 חוות דעת מומחה בשלב ראשון ולאחר מינוי מומחה ביהמ"ש, קבלת חוות דעת נוספת
- 6 המתעלמת מתיקון ליקויים שבוצע על ידי הנתבעת הרבתה הוצאות והתדיינות בתיק זה.
- 7 בשל כך, חויבה הנתבעת לשאת בהוצאות נוספות להעסיק פעם נוספת על ידי הנתבעת
- 8 מומחים מטעמה ולהשתתף בתשלום שכר טרחת המומחה מטעם בית המשפט.
- 9
- 10 בנסיבות אלו, אין מקום לפסוק לתובעים השבת הוצאות שהוציאו לצורך קבלת חוות דעת
- 11 מטעמים.
- 12
- 13 הנתבעת תשיב לתובעים רק הוצאות ששילם התובע עבור שכר טרחת מומחה ביהמ"ש
- 14 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד התשלום ועד ההשבה בפועל.
- 15
- 16 פיצוי בגין עוגמת נפש ט.
- 17
- 18 בהתחשב בכל האמור לעיל, בהתחשב בהתנהלות התובעים כמתואר לעיל ובמניעת יכולת
- 19 הנתבעת להשלים ביצוע תיקונים ובהתחשב בעובדה כי הוכרה זכאות התובעים לפיצוי בגין
- 20 החלפת ריצוף בדירתם, יש לטעמי פסוק סכום מדוד בלבד בראש נזק זה. אכן אין להתעלם
- 21 כי מומחה ביהמ"ש מצא ליקויים בדירת התובעים ואף הורה על החלפת הריצוף בפרוזדור,
- 22 במטבח ובסלון.
- 23 מאידך, אין להתעלם מהפער המשמעותי בין סכום התביעה מתד וממצאי מומחה ביהמ"ש
- 24 מנגד.
- 25 בהתחשב בכל אלו, אני פוסקת פיצוי גלובלי בגין עוגמת נפש בסך 3,000 ₪.
- 26
- 27 סיכום י.
- 28
- 29 1. לאור כל האמור לעיל, אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובע הסכומים האמורים
- 30 בסעיף י"א לפרק המסקנה בפסק דין זה.
- 31
- 32 2. בנסיבות העניין ולאור ההסדר הדיוני אשר הושג בין הצדדים ואשר איפשר מתן הכרעה ללא
- 33 צורך בשמיעת ראיות, אני פוטרת מתשלום יתרת אגרה בתביעה העיקרית ומורה על השבת
- 34 תשלום יתרת אגרה.
- 35



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 838-09-08 מזרחי נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

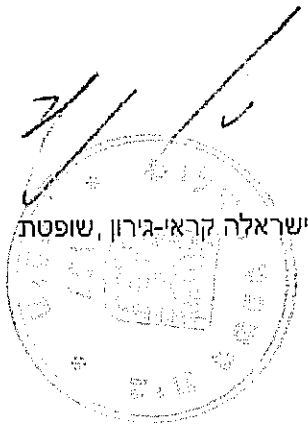
1 כספים שהופקדו על ידי התובעים בקופת ביהמ"ש, לרבות ערבויות יושבו לידיהם  
2 באמצעות באי כוחם, לאחר שישולם מלוא שכר טרחת המומחה והמזכירות תוודא עניין  
3 זה.

4  
5 כל השבת כספים מקופת בית המשפט מותנת בתשלום הוצאות עדים, תשלום שכ"ט מומחה  
6 ביהמ"ש במלואה ואגרה עפ"י החלטות קודמות בתיק זה, ולצורך כך תערוך הגזברות  
7 הבירורים הנדרשים.

8  
9 ניתן היום, כ"ד סיון תשע"א, 26 יוני 2011, בהעדר הצדדים.

10

11



12

13

14

15

16

17

