



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

לפני כבוד השופט בכיר אהוד שוורץ

התובעים:

1. יוסף בן נון
2. עמליה בן נון
- ע"י ב"כ עו"ד רם אורן

נגד

הנתבעים:

גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יובל סיני

פסק דין

כללי

מהות התביעה כספית, ולצרכי אגרה על סך 500,000 ש"ח, ובגין טענות לליקויי בניה, אחור במסירה, ירידת ערך, עלות מומחים ועגמת נפש בסך נטען של 811,717 ₪.

התובעים הינם זוג נשוי שחפצו לרכוש דירת מגורים. הנתבעת הינה חברה שעיסוקה בניה ומכירת דירות. בני הזוג התקשרו עם הנתבעת בחוזה לרכישת דירת דופלקס בת 6 חדרים, ביום 26.12.2014.

טענות הצדדים

התובעים טוענים שהנתבעת הפרה את התחייבויותיה הנובעות מהסכם הרכישה ומכוח הדין. לטענתם, הנתבעת לא עמדה בתנאי החוזה ובדרישות הדין באשר לטיב הבנייה, בדירה התגלו ליקויים רבים. לטענתם פנו אל הנתבעת מספר רב של פעמים, בעל פה ובכתב כדי שתתקן את הליקויים, אך בתגובה זכו ליחס מזלזל ומחפיר ועל אף הפניות הרבות לא בוצעו התיקונים, או שלא צלחו.

בוצעה מטעמם בדיקה על ידי המהנדס דב דוד, אשר בדק את הדירה וערך חוות דעת הנדסית ביום 30.06.2016. לאחר מכן התובעים פנו למהנדס מר אקאזנוב אשר בדק את הדירה ביום 21.08.2016, ושוב לאחר ניסיונות תיקון מטעם הנתבעת שלא צלחו, הוא חזר לבדוק את הדירה וערך את חוות דעתו המעודכנת ביום 16.01.2018. בהתאם לחוות הדעת המעודכנת, עלות ביצוע התיקונים, לאחר ניכוי הסכומים שהושקעו על ידי הנתבעת, היא בסך של 150,992 ש"ח. לטענתם, בהתאם לחוות הדעת המעודכנת, הבניה בוצעה בצורה לא מקצועית, ולוקה בליקויים רבים וחמורים, שחלקם גם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

מסכנים את בטיחותם, ומהווים סטיות חמורות ומהותיות מן המוסכם בין הצדדים ומהנדרש על פי הדין. נוסף על כך התובעים מדגישים שכל האמור בחוזה אשר מתיימר להגביל או להסיר את אחריות הנתבעת לתיקון ליקויי הבניה- בטל.

יתרה מכך, התובעים טוענים שכתוצאה מהליקויים בבנייה, נדרשו לבצע בעצמם פירוק והרכבה מחדש של גרם מדרגות, בעלות לאחר ניכוי הוצאות הנתבעת בסך 48,400 ש"ח.

לטענתם, על פי הסכם המכר, על הנתבעת היה למסור את ההחזקה בדירה לתובעים כשהדירה תקינה וראויה למגורים ולא יאוחר 6.2.16, אך בפועל הדירה לא הייתה מוכנה, והיא נמסרה לתובעים רק ביולי 2017- איחור של 17 חודשים! התובעים טוענים שזכאים לפיצוי בגובה של 232,500 ש"ח בגין איחור זה.

התובעים טוענים שהליקויים הרבים בדירה גרמו לירידת ערך. לשם בחינת ירידת ערך הדירה, פנו התובעים לשמאי מר אלי סידאוי. השמאי בדק את הדירה, ומצא שכתוצאה מהבניה הלקויה נגרמה ירידת ערך בשיעור של 348,325 ₪. בנוסף עצם קיומם של הליקויים, גרם להם לאובדן ההנאה מהדירה, לטרחה, לטרדה, לבזבז זמן ולעוגמת נפש, בסכום המוערך ב 20,000 ש"ח.

מטעמי אגרה בלבד מעמידים התובעים את תביעתם על סך 500,000 וכן הוצאות שכ"ט עו"ד ומע"מ כדין.

לטענת הנתבעת פעלה בהתאם לחוזה, לחוק ולכל דין. לטענתה, מדובר בתביעה מופרכת אשר הוגשה בחוסר תום לב, באצטלת חוות הדעת המנופחות. הנתבעת טוענת, שחוסר תום לבם של התובעים בולט בכך, שהם סירבו למנות בהסכמה משותפת, מומחה אובייקטיבי ומכריע לצורך בחינת טענותיהם בדבר הליקויים. כמו כן, התובעים בחרו להזמין, לא אחת, אלא שלוש חוות דעת שונות, שמסקירה פשוטה נראה שהן מהוות "סדרה חשבונית עולה"- הסכום הנדרש בחוות הדעת, עולה בהדרגה מחוות דעת אחת לשנייה. הנתבעת מדגישה שתמוהה העובדה, שליקויים חדשים "צצו פתאום" לאחר שנתיים. לשיטתה, לא לחינם בחרו התובעים שלא לצרף את חוות הדעת הישנות, אלא רק את "המתקנת", שנראה שמדובר בהזמנת חוות דעת מופרכות, שתוכנן נקבע בהתאם לדרישתם. לשיטתם ראייה מהותית נוספת לחוסר תום ליבם של התובעים, היא ניפוח כתב התביעה באמצעות ירידת הערך, דבר שלא הוזכר מעולם בפניותיהם. התובעים לא הסתפקו בהזמנת חוות דעת אחת, אם כי בשלוש. נראה כי התובעים לא היו מרוצים מחוות הדעת הראשונות, ואכן בחוות הדעת השלישית "המתקנת" אשר הוגשה בסמוך להגשת כתב התביעה, נמצאו ע"י אותו מהנדס לפתע, ליקויים נוספים, אשר לא דווחו קודם לכן, וכי קיימת ירידת ערך בסכום אסטרונומי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

הנתבעת מדגישה שהתובעים לוו ברכישה בעורך דין מטעמם, שהעיר באופן דקדקני לסעיפי החוזה, כך שלא ברור ניסיונם לבטל סעיפים מסוימים בחוזה לאחר החתימה, ובמיוחד כשמדובר בחוזה, שעבר הערות ואישור של עורך דין מטעמם.

הנתבעת צירפה חוות דעת הנדסית מטעמה, שערך המהנדס מר רפי גיל. חוות הדעת הנגדית התייחסה באופן פרטני לחוות דעת מומחה התובעים, כאשר רוב הליקויים נדחו, ולפיה חוות דעת התובעים אינה נשענת על ביסוס הנדסי מקצועי, אלא נטענת בעלמא. בחוות דעת הנתבעת ניתן לראות בבירור שטענות התובעים מופרכות.

הנתבעת טוענת שהתובעים מטעים את בית המשפט, באשר לאיחור נטען במסירת הדירה. הנתבעת טוענת שגם לאחר פניות מצד נציגי הנתבעת ואף לאחר קבלת מכתבים שהדירה ראויה למגורים, סירבו התובעים לבוא ולקבל את מפתחות הדירה. למעשה לאחר פניות רבות ותחנונים מצד נציגי הנתבעת, הואילו התובעים בטובם, לקבל את מפתחות הדירה ביום 16.06.2016. מדוע אם כן ציינו כי הדירה נמסרה להם ביולי 2017.

דיון וסיכומים

ביום 03.03.2019 התקיים דיון ראשון בתיק, בו נקבע כי ימונה מומחה מטעם בית המשפט, המהנדס ושמאי מר אייל שנהב. נקבע שהמומחה יקבל את כל כתבי הטענות, לרבות חוות דעת המומחים מטעמם. נקבע שהמומחה יבקר בדירה בתיאום עם הצדדים, יעבור על פרטי הליקויים ואי ההתאמות הנטענים ויקבע מהם הפגמים אם בכלל המצויים בדירה, ולצד כל פריט ירשום את עלות תיקונו, וכמו כן יציין האם ניתן להתגורר בדירה. המומחה, מר אייל שנהב, הגיש את חוות דעתו ביום 05.08.2019.

ביום 13.01.2020 נערך דיון שני, ולאחר עיון בחוות דעת המומחה, שבו המליץ בית המשפט לצדדים לפנות להליך גישור. ביום 27.04.2020 בהמשך להחלטת בית המשפט לעיל, התובעים ביקשו להמשיך בדיון, בנימוק שאינם מאמינים שהליך הגישור יועיל. ביום 18.05.2020 הורה בית המשפט לצדדים להגיש תצהירי עדות ראשית, ונקבע קד"מ מסכם. בדיון שנערך ב 01.12.2020 נקבע שהתיק בשל לשמיעת ראיות.

ביום 13.07.2021 נשמעו ראיות הצדדים.

העידו מר אייל שנהב - המומחה מטעם בית המשפט.

התובע 1 בעצמו - יוסף בן נון.

מטעם הנתבעת - מר אבי קסטון – איש מכירות, ומר מוחמד סביח'ת -מנהל הפרויקט.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

בחוו"ד מיום 4.8.19 קבע המומחה ביהמ"ש המהנדס שנהב כי קיימים בדירה ליקויים בעלות 82,280 ש"ח כולל פיקוח הנדסי.

" הערות:

1. המחירים במדד יוני 2019, ואינם כוללים מע"מ.
2. העלות הנקובה הינה המחיר לתובעים לביצוע העבודה ע"י קבלן מזדמן מטעמם.
- העלות לקבלנים גדולים קטנה בכ- 25%
3. אין בליקויים אלו ירידת ערך לאחר התיקון
4. משך ביצוע התיקונים 15 ימים, בהם תיגרם אי נוחות רבה לתובעים, אולם הדירה ראויה למגורים."

וכן קבע כי בעניין מידות חדרי השינה בעלית הגג לא נגרמה ירידת ערך, וגם לא בקשר לכמות נקזים שנטענה.

התובעים בסיכומיהם טוענים כי מומחה בית המשפט קבע כי עלות תיקון הליקויים מסתכמת בסך של 82,280 ש"ח (לא כולל מע"מ). ומלינים על כך, שסך זה לא תואם נכונה את המחירים בשוק כיום, לטענתם, לאחר התפרצות מגיפת הקורונה, חלה עלייה ניכרת במחירי חומרי הבנייה לכן סכום זה אינו מספק.

התובעים סבורים שבמקרה דנן, מתקיימות נסיבות המצדיקות סטייה מקביעות המומחה מטעם בית המשפט, ומחלקים את טענותיהם לארבע קטגוריות עיקריות:

ראשית, המדרגות הפנימיות. נטען שהתובעים הסתמכו על התוכנית שנמסרה להם בעניין, ולהפתעתם המדרגות נבנו שלא בהתאם לתוכנית. נוסף על כך, לטענתם מדרגות כפי שהיו בעת המסירה הנטענת, היוו ליקוי בטיחותי חמור. לטענתם הם פעלו כמתחייב, ולא היה מנוס מהריסת המדרגות, ובנייתן מחדש בשל הכשלים בבנייה.

שנית, החדרים בעליית הגג ואי התאמות למפרט ותכנון. לטענת התובעים הדירה הוצגה כדירת דופלקס בת 6 חדרים ו- 2 מפלסים. כפי שקבוע במפרט, בדירה 4 חדרים במפלס התחתון ו- 2 חדרי שינה נוספים במפלס העליון. לטענתם במפרט אין הבחנה בין חדרי השינה במפלסים השונים, למעט האמירה כי חלקם למעלה וחלקם למטה. לכן התובעים, אשר אינם בעלי ידע הנדסי, לא ידעו ולא היה עליהם לדעת, כי למעשה קיים הבדל בין חדרי השינה. לטענתם, אדם מן היישוב, הקונה דירה, שבמפרט המכר כתוב, שבקומת המפלס עליו הגג יש שני חדרי שינה, לא צריך ולא יכול לדעת שקיימים הבדלים בין חדרי השינה במפלס העליון לבין חדרי השינה במפלס התחתון. לטענת התובעים, אם חדר מוגדר כחדר שינה אזי אותה הגדרה חלה לגבי כל חדרי השינה לא משנה באיזה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

קומה הם ממוקמים. לטענתם מעיון במפרט, וממבטו של אדם סביר כמו התובעים, לא ניתן להבין מה המשמעות של חדרי שינה בעליית הגג, לעומת חדרי שינה במפלס התחתון, שכן התיאור של עליית הגג כולל כיתוב: "ח.שינה". לטענתם בעיה נוספת בחדרי השינה במפלס העליון הינה, שהם נבנו מתחת לגובה המינימלי הנדרש בדין. לטענתם הדירה שווקה ונמכרה כדירת 6 חדרים ותומחרה בהתאם, זאת על אף שחדרי השינה בעליית גג הם למעשה חדרונים או "חצאי חדר" ולא חדרים כהגדרתם בדין.

שלישית, ירידת ערך הדירה. לטענת התובעים, מומחה בית המשפט קבע שחדרים אלה, בעלית הגג, שווים פחות מחדרים רגילים, אך לא נתן שומה בדבר ערך הירידה. לטענתם מומחה בית המשפט אינו מומחה מוסכם כך שחוות דעתו אינה מאיינת את חוות דעת הצדדים, לרבות לעניין ירידת הערך, ובעניין זה ניתנה חוות דעת מטעם התובעים, שם המומחה מטעמם, השמאי אלי סידאוי, קבע את ירידת הערך בסך של 330,000 ש"ח.

רביעית, איחור במסירת הדירה. לטענתם, הדירה נמסרה באיחור, שכן במועד החוזי המחייב היא לא הייתה גמורה, והיו בה ליקויים רבים וקשים. לטענת התובעים, נוסף על הליקויים החמורים, שהיו קיימים בדירה בזמן ניסיון המסירה, אחת הסיבות הנוספות והמשמעותיות לאיחור היא, שהעובדים מטעם הנתבעת שברו את האמבטיה אותה הזמינו התובעים בהזמנה מיוחדת. בספטמבר 2015 גילו התובעים כי האמבטיה שבורה, ולאחר פנייתם הובטח להם, שהדבר ידוע ומטופל מול הספק. בפועל, דבר לא נעשה, ועל כך גילו התובעים רק בחודש פברואר 2016, כ-6 חודשים לאחר שהתובעים התריעו על כך. התובעים מפנים לתצהירו של מר סביח'ית, שם הוא מודה בכך, שההמתנה של מספר החודשים נבעה בשל שבירת האמבטיה.

בסיכומי הנתבעת, נטען שהתביעה מופרכת ומנופחת, מבוססת על חוות דעת מופרזות, שאינן עולות בקנה אחד עם המציאות העובדתית, ושאין משקפות את מצב הליקויים הקיימים. נטען שהסכומים נקבעו באופן שרירותי, והכל במטרה להוציא כספים מהנתבעת ולהתעשר על חשבונה. נטען שהתובעים שמו לעצמם מטרה לנפח את סכום התביעה על ידי איסוף והזמנת חוות דעת מוטות, אשר יועדו לכוונתם של התובעים לצייר מצג מנופח בפני בית המשפט באשר לנזקים הקיימים. מומחה בית המשפט אמד את עלות ליקויי הבנייה בסך של 82,280 ש"ח (לא כולל מע"מ), סכום הנמוך פי 2.5 מהסכום הנתבע בעניין. לטענת הנתבעת התביעה דגן עוסקת בליקויי בנייה מינוריים בסך 82,280 ש"ח, אשר אין בהם כדי להפוך את הדירה, לכזו שאינה ראויה למגורים, ביום קבלת החזקה בדירה הייתה ראויה למגורים, ולא היה ליקוי / פגם המונע מהתובעים להיכנס לגור בדירה. קביעות המומחה, מר שנהב, מעידות על הפער העצום, בין הנטען על ידי התובעים לבין המציאות, ונקל להיווכח כי טענות התובעים פשוט אינן נכונות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

1 המומחה מטעם בית המשפט קבע שאין כל ירידת ערך לדירת התובעים, תוך שהוא קבע שהתובעים
2 קיבלו בדיוק מה שהובטח להם. לרבות בהקשר החדרים בעליית הגג, הנתבעת טוענת שרכיב זה
3 נטען בחוסר תום לב, ומטרתו לנפח את התביעה. מעיון במפרט הטכני עולה במפורש, כי מדובר
4 בדירה בת 2 מפלסים: 4 חדרים במפלס התחתון ו-2 חדרים במפלס העליון, בתשריטים אף מופיעים
5 מידות החדרים כנדרש בד"ן. במפרט אף מצוין שטח הדירה ומודגש כי התקרה משופעת בקומה
6 העליונה כנדרש בד"ן. אין חולק שנתונים אלו היו בידי התובעים לפני כריתת ההסכם, ואף באו לידי
7 ביטוי בהסכם עצמו, אליו צורף מפרט הטכני כחלק שאינו נפרד. הניסיון לטעון שהוצג בפני התובעים
8 מידע שגוי הינו שקר וניסיון כושל לנפח את התביעה. בחקירתו הנתבע מאשר כי טרם החתימה קיבל
9 לידו את כלל החומר הנדרש לשם החתימה ואף קיבל את המפרט והתשריטים של הדירה, בנוסף
10 הוא מאשר שהוא ידע שהדירה היא כזו, שהחדרים בקומה העליונה הם חדרים בעלי שיפוע. ניתן
11 אף ללמוד מתצהירו של מר אבי קסטון (נציג הנתבעת) כי התובע בחן ובדק את הדירה באופן דווקני
12 ודקדקני וקיבל הסברים והבהרות אודות התכניות.

13
14 לעניין חדרי עליית הגג, בהודעות המייל הקודמות לחתימה ב 12/13, ביקש התובע לברר מידע
15 אודות מרפסת הגג וגודל הגג, מכאן נלמד שהיתממותו בעניין תלושה מהמציאות וכי כל המידע היה
16 בחזקתו, כך גם התוכניות והמפרט הטכני. במפרט הטכני אף מצוין באופן שאינו משתמע לשתי
17 פנים: "הבהרה חישוב שטח הרצפה בקומה העליונה הינו השטח הנמדד באזור בו גובה בין הרצפה
18 לתקרה הינו החל מ-180 ס"מ, כמו כן מובהר כי התקרה הינה תקרה משופעת". מומחה בית המשפט
19 שהינו גם שמאי, קבע ובצדק כי לא קיימת כל ירידת ערך בעניין, תוך שהוא מציין שמידות החדרים
20 תואמות את המידות המפורטות בתכנית. גם בחקירתו המומחה העיד שהנטען בתביעה ובחוות
21 הדעת מטעם התובעים אינו סביר, ואף התעקש כי נושא ירידת הערך מופרך. הנתבע אף אישר
22 בחקירתו כי קיבל את כל שטח הדירה כפי שמופיע במפרט (עמ' 41 שורות 12-17).

23
24 באשר לגרם המדרגות, הנתבעת טוענת, שהתובעים פירקו את המדרגות שבוצעו על ידה, תוך שהם
25 שינו כליל את כיוון מהלך המדרגות ואת חלל הבית באופן השונה מהתוכניות. נראה שכהצדקה
26 לשינוי דרסטי זה, נטענו טענות לגבי ליקויים שונים במדרגות. הנתבעת מפנה לקביעתו של המומחה
27 מטעם בית המשפט, השולל את טענת התובעים ביחס לליקויים במדרגות. הנתבעת טוענת, שמשום
28 שהמדרגות הוחלפו, לא ניתן לקבוע אם המדרגות המקוריות נבנו שלא על פי התוכנית, תוך שהיא
29 מדגישה, שהמומחה מטעם בית המשפט ציין כי הריסת גרם המדרגות ובנייתו מחדש הינו מהלך
30 דרסטי. בחקירתו של מומחה בית המשפט, הוא לא מצא כל ליקוי המצדיק את הריסת המדרגות,
31 ואף דחה את הטענות לגבי ליקויים שהתגלו בעת הפירוק. מומחה בית המשפט מציין שהתכנון
32 המקורי לפני החלפת המדרגות הוא תקין. למעשה, הודה התובע כי החל בפירוק המדרגות רק
33 בינואר 2017 (כ-7 חודשים לאחר הכניסה לדירה), לכן תמוה גם האמור בתצהירו, לפיו מחד כשנכנס
34 לדירה, שם לב לליקוי במדרגות, מדוע אם כן לקח לתובע 7 חודשים לסדר את הבעיה, שמהווה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

לכאורה לו ולאשתו סיכון בטיחותי חמור. הנתבעת טוענת שלאור חוסר תום ליבם, לא מפתיע, שהתובעים מחשבים גם חודשים אלו בתחשיב איחור במסירה.

באשר לאיחור במסירה, נטען ראשית שמועד המסירה נקבע ליום 9.2.2016 ולא ליום 6.2.2016 כפי שמציינים התובעים. משכך ובהתאם לסעיף 5' לחוק המכר (דירות), ולאמור בסעיף 12' בחוזה המכר, איחור של 60 ימים במסירה לא יחייב בפיצוי כלשהו. קרי, הנתבעת יכולה על סמך נתונים אלו למסור את הדירה עד ליום 9.4.2016. נוסף על כך, התובע ביקש שינויים בדירה וחתם על נספח השינויים הדוחה את מועד המסירה בעד- 60 ימי עבודה נוספים, קרי עד ליום 10.7.2016. משכך, הנתבעת טוענת שאין מדובר באיחור במסירה בר פיצוי, מועד קבלת המפתחות ב 16.6.16 מול 10.7.2016, המועד הסופי המוסכם למסירת הדירה.

באשר לאמבטיה, נטען כי לקראת חודש פברואר 2016, יידעה הנתבעת את התובעים כי בשל טעות במהלך ביצוע ההתקנה, ניזוקה האמבטיה אותה רכשו התובעים לדירתם. בבדיקה מול ספק האמבטיה הובהר לנתבעת כי האמבטיה לא קיימת במלאי והזמנתה לוקחת מספר חודשים. לפיכך פנתה הנתבעת אל התובעים והציעה להם אמבטיה חלופית מדגם שונה ובעלות זהה. אולם הם סירבו להצעה, ועמדו על סירובם לקבל את הדירה, רק לאחר שתותקן אותה האמבטיה בדיוק. התנהלותם של התובעים הובילה את הנתבעת לפנות אל ב"כ של התובעים ביום 7.2.2016 ולהציע שתי חלופות ל"בעיית האמבטיה". ביום 7.3.2016 פנה התובע אל מנהלת מחלקת הדיירים בנתבעת, הגברת מירב סדי, וציין כי חלפו חודש וחצי ממועד המסירה כך שבעוד זמן קצר הם יהיו זכאים לתשלום פיצויים. ביום למחרת- 8.3.2016 שלח התובע הודעה מפורשת לפיה "אין הם מעוניינים בתחליף מכל סוג שהוא". ניתן ללמוד מהתנהלות זו על כוונותיהם הברורות של התובעים לעכב את מסירת הדירה כדי לקבל את הפיצוי בגין האיחור במסירה. משסירבו התובעים לבחור באחת מהחלופות שהוצעו ביום 7.2.2016 הודיעה להם הנתבעת, כי הותקנה בדירתם אמבטיה סטנדרט, וביום 6.4.2020 הודיעה הנתבעת לתובעים כי דירתם מוכנה וראויה למגורים, וכי הם מתבקשים להגיע ולקבל את הדירה לחזקתם, ונשלחו מכתבים מטעם הנתבעת המודיעים לתובעים לבוא ולקבל את מפתחות הדירה. רק ביום 16.6.2016, לאחר שהבינו שהנתבעת לא תיכנע לדרישותיהם המופרכות, הואילו התובעים לקבל את מפתחות הדירה.

לטענת הנתבעת, בניגוד לטענות התובעים, אין מחלוקת על כך, שהדירה הייתה ראויה למגורים וכל חוות הדעת קבעו כי הדירה הייתה ראויה למגורים, לאורך כל הדרך ממועד ניסיון המסירה. קרי, לשיטתם של כל המומחים, מיום קבלת המפתח, הייתה הדירה ראויה למגורים, וניתן היה להתגורר בה באופן ראוי. התובע עצמו מאשר בחקירתו בעמוד 42 לפרוטוקול כי למעשה ביום קבלת החזקה בדירה הייתה הדירה ראויה למגורים וכי הסיבה שהוא לא נכנס לגור בדירה היא בגלל האמבטיה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

לאחר עיון בכלל החומר שבתיק, אני מחליט לקבל את התביעה בחלקה ואלו נימוקי:

המסגרת הנורמטיבית- חוק המכר (דירות) התשל"ג 1974

חוק המכר (דירות) התשל"ג 1974, מסדיר את האחריות בהתקשרויות העוסקות במכירת דירות, מעגן את אחריותו של המוכר כלפי הקונה, ואף קובע סטטוטורית בסעיף 7א כי אין להתנות על הוראותיו, אלא לטובת הקונה. החוק מבקש לקבוע כללים ברורים לאופן התנהלות הצדדים בעסקה לרכישת דירה, ומסדיר את החיובים המוטלים הן על הקונה והן על המוכר.

היטיב לתאר זאת פרופסור איל זמיר: "חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 מחייב מוכרי דירות חדשות למלא מפרט בנוסח שנקבע בצו ולצרפו לחוזה המכר, ובאופן זה למסור לקונה מידע רב על היבטיה הפיזיים והמשפטיים של הדירה. החוק אף מסדיר באורח קוגנטי את אחריות המוכר להתאמת הדירה. נוסף על חיוב לבנות את הדירה בהתאם לתקנים החקוקים הרלבנטיים, קובע החוק תקופות בדק של שנים אחדות שבמהלכן נושא המוכר באחריות לפגמים בדירה, אף אם לא הוכח שהיו קיימים כבר בעת המסירה... החוק מחייב את המוכר למסור לקונה מידע מפורט על הדירה ועל הזכויות בה. החוק אף מטיל על המוכר חיוב חוזי לבנות את הדירה בהתאם לתקנים חקוקים החלים על בנייתה, בהתאם לתיאור המובטח וללא אי התאמות העלולות להתגלות בעת מסירתה לקונה או במהלך תקופות בדק ואחריות הנמנות מרגע המסירה... המוכר חויב למלא ולצרף לחוזה המכר מפרט מפורט, בנוסח שקבע שר השיכון, ובו מידע מלא על זיהוי הדירה, תיאורה הפיזי, ממדיה, אביזרים, החומרים שמהם תיבנה וכו'" (הבסיס התיאורטי של חוק המכר (דירות), איל זמיר, עמ' 459-461).

כלומר, החוק מחייב את המוכר למסור לקונה מידע מפורט על הדירה ועל הזכויות בה. יתרה מכך, החוק מטיל על המוכר חיוב למסור את הדירה כאשר המצב העובדתי בדירה תואם את האמור במפרט, הכל בהתאם לתקנים החקוקים, בהתאם לתיאור המובטח, וללא אי התאמות העלולות להתגלות בעת המסירה או במהלך תקופות מסוימות הנמנות בחוק מרגע המסירה. מכך נובע שאי עמידה בסטנדרטים של איכות הבנייה מהווה הפרת חוזה, שבגינה עומדות לקונה התרופות החוזיות.

סעיף 1 לחוק מגדיר "מוכר" כ"מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה". על כן יש להחיל על הצדדים לתביעה את הוראות חוק המכר (דירות), וזאת לאור אופי ההתקשרות; התובעים בחרו להתקשר עם הנתבעת שהיא חברה שעיסוקה מכירת דירות, בהסכם לרכישת הדירה ביום 26.12.2014.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

סעיף 2 כותרתו "חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש" קובע כי המוכר חייב לצרף לחוזה המכר מפרט ולמסור לקונה העתק ממנו חתום בידו, וכן כי כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים". נראה שהנתבעת מילאה חובה זו.

בהתאמה, נקבע בסעיף 3 שעל המוכר למסור לקונה את מפרט הדירה שבו יהיה כלול במדויק סוג הדירה ותכולתה (סעיף 3(ג) לחוק), וכל הדברים המחייבים כפי שנקבעו על ידי שר הבינוי והשיכון (סעיף 3(א) וסעיף 3(ב)), וכפי שנקבע בתקנות הבניה ובתקן (סעיף 3(ד)).

בהמשך, ועל כך נסוב הדיון, סעיף 4(א) קובע מהי "אי התאמה": "כל דבר שבו הייתה הדירה שונה מן האמור במפרט או בתקנות הבניה או בתקן הרשמי יהיה, על אף האמור בחוזה המכר, בבחינת אי התאמה כמשמעותה בחוק המכר, תשכ"ח-1968".

החוק קובע תקופות מסוימות ביחס לאי ההתאמה וקובע כי תהא זו אי התאמה אם פגמים מסוימים התגלו בדירה במהלך "תקופת בדק" הקבועה בחוק-תחילתה בהעמדת הדירה לרשות הקונה ותוקפה תלוי בסוג הפגם לפי המנוי בתוספת. כמו כן החוק מציין תקופה נוספת "תקופת האחריות" של שלוש שנים שתחילתה בתום "תקופת הבדק" (סעיף 4(6)(ג)).

מכל האמור לעיל, בדיון לפי חוק המכר (דירות), על התובעים במקרה דנן להוכיח שהתקיימו התנאים הבאים:

(א) אי התאמה: "הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה" (סעיף 4(א)(1)), או "תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה" (סעיף 4(א)(2)), או "תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה או קונה המשנה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים" (סעיף 4(א)(3)).

(ב) הודעה על אי התאמה: "הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה או קונה המשנה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה" (סעיף 4(א)(1)), או "הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, שלא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה" (סעיף 4(א)(2)).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

1 (ג) זכות תיקון אי התאמה : "התגלטה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על
2 הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר" (סעיף
3 ב4(א)), "חזרה והתגלטה אי ההתאמה.. לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר, במשך
4 שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי ההתאמה.... רשאי הקונה...
5 לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון" (סעיף ב4(ב)).

הכרעה

6
7
8 ככלל אני מסכים עם עמדת התובעים לעניין התניה החוזית בדבר שחרור הנתבעת מאחריותה
9 לתיקון הליקויים. בעניין ע"ש (ירושלים) 7050/99 א.דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ נ' היועץ
10 המשפטי לממשלה משרד המשפטים [פורסם בנבו] נדונה תוקפה של תניה המתנה את אחריות
11 החברה היזמית לתיקון פגמים. ביהמ"ש קבע באותו המקרה, שתנאי המתנה את זכותו של בעל
12 דירה לתיקון דירתו שהוא רכש מהחברה היזמית נוגד את הוראת חוק המכר (דירות) ועל כן פסולה.
13 ביהמ"ש ציין את סעיף 7(א) לחוק המכר, האוסר להתנות על הוראות החוק, אלא לטובת הקונה.
14 משכך, גם במקרה דנן התניית זכותם של התובעים לתיקון ליקויים איננה התניה "לטובתו של
15 הקונה", ועל כן היא נוגדת את ההוראות הקוגנטיות של חוק המכר (דירות). והיא פוטרת את היזם
16 מהאחריות, שהייתה מוטלת עליו על פי דין, אילולא אותו תנאי. בנוסף, גם בעניין היועמ"ש נ' גד
17 (ע"א 449/85) נדונה תוקפה של תניה, המתנה את אחריות החברה היזמית לפגמים, וביהמ"ש קבע,
18 כי הדבר עומד בסתירה לחוק המכר (דירות).

19
20
21 ככלל, כאשר מתעוררות שאלות של מומחיות מקצועית, לצורך הכרעה בסוגיות שמחלוקת, כדוגמת
22 מקרה דנן בו מדובר בעניינים של ליקויי בניה, ירידת ערך נטענת, ממנה בית המשפט מומחה הבקיא
23 ברזי התחום. מקובל שחוות הדעת משמשת את בית המשפט בשני מישורים עיקריים. במישור
24 העובדתי, חוות הדעת מסייעות לאסוף מידע על המקרה לאורכו ולרוחבו, חוות הדעת אמורות לשקף
25 תמונת ראי של המציאות האובייקטיבית, נטולת מצגי שווא או הכוונות כלשהן. במישור המקצועי,
26 מעבר לתיאור המציאות כפי שהיא, תפקידו של המומחה להציג את אבחנתו המקצועית, קרי את
27 פרשנותו הסובייקטיבית המוסמכת למציאות, תוך מיפוי וניתוח הסוגיה הנדונה באופן מקצועי
28 הרלוונטי לתחום הנדון.

29
30 בבית המשפט העליון מפי כב' השופט שטרסברג-כהן נקבע כי: "מעוררים פרויקטים של בניה,
31 מחלוקות והתדיינות בהקשר לליקויי בניה ולאי מילוי ההתחייבויות ההדדיות של כל הגורמים
32 המעורבים. הגיעה העת, שכל הצדדים המעורבים יבינו, שיש סוף פסוק לכל אלה, בחוות דעתו של
33 מומחה המתמנה על ידי בית המשפט... סביר להניח שאף אחד מהצדדים אינו יוצא- במקרים כאלה-
34 כשכל תאוותו בידו. אולם על כל צד להבין כי משנתקבלה חוות דעת ניטרלית של מומחה שיש בה
35 משום ניסיון רציני להתמודד עם הבעיות המקצועיות הרבות המובאות בפניו, יש לקבל אותה, גם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

1 אם לא כל מה שנקבע בה הוא לטעמם ולרוחם של כל הצדדים" (ע"א 2934/94 סולל בונה בע"מ נ'
2 איתן ואח', פסקה 4).

3
4 כמו כן באשר לקבלת חוות דעתו של מומחה מטעם בית המשפט נקבע הכלל לפיו: "משממנה בית
5 המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדין,
6 סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה, אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא
7 לעשות זאת. אכן עד מומחה כמוהו ככל עד- שקילת אמינותו מסורה לבית המשפט ואין בעובדת
8 היותו מומחה כדי להגביל שיקול דעתו של בית המשפט. אך כאמור לא ייטה בית המשפט לסטות
9 מחוות דעתו של המומחה בהיעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן" (ע"א 293/88 חברת
10 יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי, פסקה 4).

11
12 לטעמי, לא עלה בידי התובעים להביא ולהראות בפני בית המשפט "נימוקים כבדי משקל" על מנת
13 שנסטה מחוות דעתו של המומחה המהנדס והשמאי אייל שנהב. בהתאמה, כך נקבע משקלה
14 ומעמדה של חוות דעת המומחה: "משמונה מומחה מטעם בית המשפט, הרי בית המשפט הוא
15 המחליט, אילו מסקנות יש להסיק מחוות דעתו של המומחה, ובעלי הדין אינם יכולים לדרוש, כי
16 בית המשפט יצמצם לעיון וללימוד של חלקים מחוות דעתו של השמאי שמונה על ידו. בית המשפט
17 הוא הממנה מומחה מטעמו כדי לקבל תמונה מדויקת ומלאה, ואם חוות הדעת של המומחה שמינה
18 מקובלת עליו, רשאי בית המשפט להסתמך על כל חלק אשר כלול בה" (ע"א 402/85 מרקוביץ ואח'
19 נ' עיריית ראשון לציון, פסקה 4).

20
21 התובעים טוענים לעניין אי ההתאמות כהגדרתן בחוק המכר (דירות), ליקויים שניתן לחלק לשתי
22 קטגוריות עיקריות: ליקויים בגרם המדרגות, וליקויים בחדרים בעליית הגג. יודגש שלגבי שתי
23 הקטגוריות הנ"ל תקופת הבדק החלה עליהן היא של שנה אחת (תוספת לחוק סעיף 10) ממועד
24 מסירת הדירה, ומכך יוצא תקופת אחריות של ארבע שנים (סעיף 4(ג) לחוק). התובעים כאמור קיבלו
25 את המפתחות לדירה בתאריך 16.06.2016 כך שניתן לקבוע שעל הנתבעת מוטלת האחריות
26 הלכאורית לתיקון הליקויים אם ישנם, מכוח חוק המכר (דירות).

27
28 אני סבור שלא עלה בידי התובעים להוכיח "אי התאמה" לעניין גרם המדרגות ועליית הגג, כנדרש
29 בתביעה, ובכפוף לאמור להלן, משכך מתייתר הדיון לעניין מתן ההודעה, ומתן זכות תיקון בענין .
30 בנוסף אני דוחה את הטענות בדבר ירידת ערך הדירה, ופיצוי בגין האיחור במסירה. מאידך אני
31 מקבל את הטענות לעניין הליקויים האחרים, וכפי שנקבעו וכומתו על ידי המומחה מטעם בית
32 המשפט.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

ראשון-ראשון, ואחרון-אחרון :

התובעים דורשים פיצוי בגין ליקויים בגרם המדרגות. בחוות דעתו של מומחה בית המשפט קבע שהמדרגות פורקו והנתבעים בנו ביוזמתם מדרגות חדשות בכיוון השונה מהקבוע במפרט, דבר המשנה באופן מהותי את חלל החדר. במילים אחרות, התובעים בחרו מיוזמתם, לפרק את הגרם המדרגות כליל, ולבנות מחדש גרם מדרגות השונה באופן משמעותי מן הקבוע במפרט שמחייב כאמור את הנתבעת. לטעמי, הואיל והתובעים עשו שינויים במדרגות, באופן השונה דרסטית מן הקבוע במפרט המכר, הדבר שולל את אחריותה הלכאורית של הנתבעת, כך נקבע בחוק "זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה.. של הקונה" (סעיף 4(א)(2)). יתר על כן, דרך המלך היא, שחוות הדעת של מומחה בית המשפט, היא זו המשמשת, ומצאתי לנכון לקבל את חוות דעתו של המומחה, בתור אמת המידה, להערכת הליקויים ואי ההתאמות הנטענות. נמצא כאמור כי התובעים התקינו וביצעו שינויים בעצמם, באופן הסותר את המחייב במפרט. משכך, ניתן לקבוע שאין להטיל את האחריות על הנתבעת בכל הקשור לשינוי גרם המדרגות, ששונה ביוזמת ובמעשה של הקונה, במיוחד, שהשינוי נעשה באופן הסותר את המתחייב במפרט. גם בהנחה שטענת התובעים, לגבי פחיתה עד 15 ס"מ בגובה המדרך, בגרם המקורי שנבנה, ובניגוד לתכניות אדריכליות של הנתבעת, לא נסתרה, עדיין לא ראיתי, ולא שוכנעתי, וכאשר הנטל על התובעים, שהפתרון שנבחר בסופו של יום בגינם, הרווח החסר, ובניית גרם שונה במהותו, צריך לבוא על חשבון הנתבעת, ואולם יכול והפחיתה במרווח מול התכנית המקורית, גרמה לעוגמת נפש בענין. לא ראיתי לקבוע שהכשל הנטען, ולאחר תיקון הסגרציה, והפיצוי בקשר למשטחים, הצדיק הריסה ובניה גרם שונה, שהתאים יותר ככל הנראה לתובעים. אכן יכול והמהלך החדש אסטטי, יותר ואף בטיחותי יותר, לעניין עליה וירידה, דרכו לחדרים שבעליית הגג, ואין בקביעתי כמובן לפגוע בתחושת התובעים שהיא לגיטימית בעניין, יחד עם זאת, מדובר בתחושה סובייקטיבית, ובוצעה לאחר שגרם המדרגות נבנה בעיקרו לפי המפרט החוזי, שהוא אמת המידה הקובעת בעניין. התובעים דורשים בהקשר זה, עלות בניית הגרם החדש, המנוגד לתכנון המקורי, וכן פיצוי בגין איחור, דרישו אלו נדחות. יחד עם זאת, שוכנעתי בהקשר ספציפי זה, ועקב פחיתה המרווח / גובה הנישה שנוצרה ונותרה גם לאחר התיקון בענין, שנגרמה לתובעים עוגמת נפש משמעותית בענין שאני קובע לסך 5,000 ₪.

באשר לחדרים בעליית הגג, ירידת הערך, ואי התאמות במפרט התכנון. בעליית הגג בדירה נשוא התובענה קיימים 2 חדרים. יובהר שבדין, לחדרים בעליית גג יש הגדרה אחרת ושונה מההגדרה של חדרים רגילים. בתקנות התכנון והבניה סעיף 2.03(א)(5) נקבע כי גובה חדר בעליית הגג צריך להיות בחלקו הנמוך בגובה מינימלי של 1.80 מ' ובחלקו העליון מינימום 2.5 מ'. בבדיקה שבוצעה על ידי המומחה מר שנהב, נמצא שמידות החדרים עומדים בתקן, וגדולים מן המינימום הנדרש. כמו כן, בתקנות התכנון והבניה בסעיף 2.04(א) נקבע מה יהיה שטחו המינימלי של חדר מגורים, נראה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

שמידת החדרים מתאימות לקבוע שם, ואף גדולות יותר משמעותית מדרישות התקן. כמו כן, נקבע שמידות החדרים במציאות, תואמות את הרשום במפרט כפי שנדרש בחוק המכר (דירות). בתוכנית המכר רואים בבירור שמדובר בחדרים בעליית גג עם תקרה משופעת ומצוין גם גודל החדרים. מומחה בית המשפט קבע ודעתי כדעתו, שלא נפל פגם בהצגת הדברים בתוכנית ובמפרט, ומהם ניתן ללמוד במדויק, שמדובר בחדרי עליית גג, ושאינן בכך הטעיה או הסתרה, פסיבית או אקטיבית, של מידע מהותי. התרשמותי הברורה מן הדיון והחומר, שהתובעים שהיו מיוצגים, עובר לחתימה, יכלו לברר בענין, חומר ומפרט שבקשו סופק, ולא הוטעו בענין. מדובר בטענה שעלתה בדיעבד, שאין מקורה בכשל מצד הנתבעת.

משכך, דעתי בעניין כדעת המומחה, מר שנהב, לפיו "לאור האמור לעיל לא קיימת אי התאמה כלשהי וממילא אין בסיס לטענה על ירידת ערך".

המומחה מטעם בית המשפט קבע בחוות דעתו, שישנן אי התאמות (כהגדרתן בחוק המכר (דירות)) בסך של 82,280 ש"ח. קביעותיו בעניין זה מקובלות עלי. בצד זאת, התובעים טוענים שבחלופ הזמן חלה עליה ניכרת במחירי חומרי הבנייה ולכן סכום זה אינו מייצג, נכונה עלויות עכשוויות. לטענתם העלייה נגרמה בין היתר בשל מגפת הקורונה והשלכותיה הכלכליות.

לעניין זה פרופסור אוריאל פרוקציה סבור "אחת מעלויותיה החברתיות העיקריות של האינפלציה היא בהעברת עושר ריאלי מנושים לחייבים.... החלוקה מחדש הנגרמת עקב האינפלציה היא עיוורת ומקרית ואין בה כדי לשרת יעדי מדיניות כלשהם... שיטת המשפט חייבת להתמודד עם בעיה זו, כלומר למנוע את התעשרותם הבלתי צודקת של חייבים על חשבון נושיהם" (פרופ' אוריאל פרוקציה, "הצמדה, שערור וריבית: עבר, הווה ועתיד", משפטים י (תש"ס) עמ' 262). (וכך גם נקבע ע"י הנשיא שמגר בע"א 672/81 עמיתי מלון ירושלים נ' טייק, עמ' 222).

ככלל מחיר הדירה החוזי צמוד ל"מדד מחירי תשומה לבנייה למגורים", ומדד זה מהווה את אומד דעת הצדדים, בהקשר שערור פיצוי כספי בגין ליקויים שנמצאו וכומתו, מיום חוות דעתו של מומחה ביהמ"ש, ולא ראיתי מקום לסטות מכלל/פרקטיקה נהוגה זו, במקרה כאן.

בהקשר איחור במסירה, לטעמי יש לדחות את רכיב הפיצוי הנדרש בענין. לדעתי עלה בידיה של הנתבעת להוכיח כי לא היה איחור במסירה, הדירה נמסרה במועד החוזי, שהוסכם על ידי הצדדים, ואין מקום לפיצוי הסטטוטורי או אחר בענין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

1 אכן, מושכלת יסוד, שרכישת דירה היא רגע משמעותי בחייו של אדם. רכישת דירה, ככל פעולה
2 עסקית, כרוכים בה סיכונים רבים. חלק מהסיכונים הכרוכים ניתנים לצפייה ואילו חלק מהסיכונים
3 אינם ניתנים לצפייה מראש, לאור זאת המחוקק בחר לגדר את חלק מהסיכונים הכרוכים ולהסדירם
4 בחקיקה ראשית. במסגרת סעיף 5א לחוק המכר (דירות) נקבעו כללים בנוגע לפיצוי קונים בעקבות
5 איחור במסירה. בסעיף 5א(א) נקבע אף מנגנון פיצוי ללא הוכחת נזק, אשר זכאי לו רוכש, שלא קיבל
6 את הדירה שרכש לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד החוזי. לדעתי בהתייחס לשאלת האיחור
7 בענייננו, יש להביא בחשבון, שהאיחור הנטען כאן, נבע ברובו מעניין גרם המדרגות, שנהרס ונבנה
8 מחדש ופורט לעיל, ומביצוע תוספת בדירה של אמבטיה מיוחדת, שבחרו התובעים, במקום
9 האופציה הסטנדרטית שהוצעה להם בחוזה מטעם הנתבעת. בדיון התברר כי אכן סופקה ע"י
10 התובעים אמבטיה מיוחדת שבחרו, אך זו נשברה ובאחריות הנתבעת, ואולם גם לאחר שהנתבעת
11 יידעה התובעים לגבי שבירת האמבטיה, והאיחור הצפוי שייגרם עקב כך, עמדו התובעים על
12 דרישתם להתקין את האמבטיה המיוחדת, ולא היו מוכנים לכל פשרה, שהייתה עשויה למנוע את
13 העיכוב. בכך לטעמי התנהגותם עולה לחוסר תום לב, ו/או לכל הפחות היעדר הלימה בין מקור
14 המחלוקת לעיכוב, וכאשר הונחה במקום, אמבטיה חלופית סטנדרטית. ככלל נקבע שאין בליקויים
15 שנמצאו למנוע אכלוס הדירה, הגם שיגרמו לאי נוחות. הקובע בעניין בסופו של יום הוא אכן
16 ביהמ"ש, ודעתי כפי המומחה, מר שנהב, ולאחר בחינת הליקויים המדוברים, סוגם והיקפם,
17 ומידת אי הנוחות הנגרמת מתיקונם.

18
19 ללא קשר לשאלת האיחור הנטען ושנדחה, אני סבור, שגם בקשר לשבירת האמבט המיוחד שסופק
20 על ידם, מגיע לתובעים, פיצוי בגין עוגמת נפש, ובהיעדר אספקה חלופה תואמת, לזו ששדרגו כפי
21 רצונם, ובסך של 2,000 ₪.

22
23 לגבי בקשת שינויים מטעם התובעים, המאריכה את מועד המסירה ב 60 יום, ובהיקף 150,000 ₪
24 אכן העניין עלה רק בשלב הגשת התצהירים. התנגדות התובעים בעניין והטענה להרחבת חזית
25 נראית מלאכותית, שעה שהתובעים עצמם צרפו לתצהיר עדותם הטופס המדובר, משמע העניין
26 היה בידיעתם הברורה, לפני העלאת הטענה ע"י הנתבעת. לטעמי, שעה שדורשים בתביעה פיצוי
27 בגין 17 חודשי אחור, ומצרפים בעצמם הטופס המדובר לתצהירים, ולא מחו או פירטו בעניין, ניתן
28 לאפשר לנתבעת להתייחס לטופס זה במסגרת ראיותיה וסיכומיה, ואין מדובר בהרחבת חזית
29 אסורה.

30
31 התובעים דורשים פיצוי בגין עוגמת נפש, שנגרמה לטענתם בשל רטיבויות קשות בדירה, אך בחוות
32 דעתו של מומחה בית המשפט נקבע בסעיף 2.1 שליקויי הרטיבות והאיטום תוקנו. מאידך קבע
33 שתיקון הליקויים מוערך ל 15 ימים בהם תיגרם אי נוחות רבה לתובעים, בהתחשב בצורך להחליף
34 ריצוף בהיקף גדול, ואי הנוחות הנגזרת, אני פוסק בעניין פיצוי לתובעים ובסך של 5,000 ₪, ובנוסף
35 לפסיקה פרטנית בעניין גרם המדרגות והאמבט.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 62139-07-18 בן נון ואח' נ' גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

סוף דבר

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

1. אני מקבל את התביעה בחלקה, ומחייב את הנתבעת לשלם לתובעים בגין הליקויים סך 96,268 ש"ח (הכולל מע"מ) לפי חו"ד המומחה, ובצירוף הצמדה למדד מחירי תשומה לבניה למגורים מיום 4.8.19 (יום חוה"ד), ועד לתשלום בפועל, וכן סך 12,000 ₪ בגין עגמת נפש, על רכיביה השונים כמפורט לעיל, צמוד ונושא ריבת כחוק מהיום ועד לתשלום בפועל. יתר רכיבי התביעה נדחים.

2. משאושר חלק קטן מן התביעה, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים סך 10,000 ₪ שכ"ט עו"ד (כולל מע"מ) וכן סך 5,000 ₪ בגין הוצאות, כולל, הסכומים יישאו ריבית והצמדה כחוק החל מהיום ועד לתשלום בפועל.

המזכירות תשלח פסה"ד לב"כ הצדדים

ניתן היום, ט"ז סיוון תשפ"ב, 15 יוני 2022, בהעדר הצדדים.

אהוד שוורץ, שופט בכיר

