



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 2730-07-15 מאיר ואח' נ' משה חדיף בנין והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט דניאל קירס

התובעים

1. ירון מאיר
2. לילך מאיר
באמצעות ב"כ עוה"ד אברהם שלו

נגד

הנתבעת

משה חדיף בנין והשקעות בע"מ
באמצעות ב"כ עוה"ד אמאל חמיס

פסק דין

1
2 1. התובעים רכשו דירה מהנתבעת, והגישו נגדה תביעה בגין ליקויי בניה. בכתב התביעה המקורי
3 תבעו התובעים סך של 90,264 ₪. ביום 16.12.2015 הוגש כתב תביעה מתוקן, בו נתבע סך של 175,206
4 ₪. אינג' מיכאל קרבצ'יק מונה כמומחה מטעם בית המשפט, והוא קבע בחוות דעתו מיום 25.10.2016
5 כי עלות התיקונים הנדרשים בדירה מושא התביעה, עומדת על סך 40,628 ₪ כולל מע"מ, כאשר אם
6 העבודה תבוצע בידי הדייר העלויות יכולות להיות גבוהות יותר עד לשיעור של 25%. ביום 19.7.2017
7 הגישו הצדדים הודעה על הסכמה דיונית בדבר הגשת סיכומים ומתן פסק דין על סמך החומר שבתיק.

8
9 **סיכומי התובעים**

10
11 2. התובעים טוענים כי המומחה מטעם בית המשפט לא התייחס באופן מלא לסעיפים 1.2.1 ו-
12 1.2.1 בחוות הדעת מטעמם (בנושא ליקויי פיתוח – קירות ומדרגות ותזוזות מערכת מדרגות ואי
13 גימור). עוד טוענים הם כי המומחה מטעם בית המשפט הכיר פְּעֵלוֹת שיש להוסיף לאמדן תיקון הסדק
14 בין הבית לגרם המדרגות בסך 3,500 ₪ לפני מע"מ. לטענת התובעים, הנתבעת, אשר כבר ביצעה לפני
15 הגשת התביעה סבב תיקונים בדירה, מיצתה את זכותה לסבב תיקונים נוסף. כן טוענים התובעים כי



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 2730-07-15 מאיר ואח' נ' משה חדיף בנין והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 בענין תפר ההתפשטות (סדיקה) בין גרם המדרגות לבין הבית, סוכם כי התובעים נוטלים על עצמם
2 לבצע זאת. עוד עותרים התובעים לפיצוי בגין עוגמת נפש ופסיקת הוצאות, לרבות בגין מימון חוות
3 דעת.

4 סיכומי הנתבעת

5
6 3. הנתבעת טוענת כי יש לדחות את התביעה, שכן לפי סעיף 4ב לחוק המכר (דירות), התש"ג-
7 1973 ולפי סעיף 7.1 לחוזה שבין הצדדים, על הקונה ליתן למוכר הודעה על ליקויים תוך שנה, או אם
8 הליקויים התגלו לאחר מכן, תוך זמן סביר. הנתבעת טוענת כי היא ראתה את חוות הדעת אשר צורפו
9 לכתב התביעה ולכתב התביעה המתוקן, לראשונה עם הגשתן לבית המשפט וללא פניה מוקדמת אליה
10 בדרישה לביצוע תיקונים. משחלפו כשנתיים וחצי מרכישת הדירה, לטענתה דין התביעה להידחות על
11 הסף.

12 4. הנתבעת טוענת לחלופין כי יש לאפשר לה לבצע את התיקונים הנדרשים בעצמה. הנתבעת הודיעה
13 בסיכומיה כי למרות הסתייגויות מחוות הדעת מטעם בית המשפט (היא מפנה בסיכומיה, לענין
14 תקינות הדירה לכך, שהתובעים רכשו דירה נוספת ממנה בפרויקט אחר מבלי להעלות נגדה כל טענה),
15 נוכח מעמדה של חוות דעת מטעם בית המשפט, היא מוכנה לקבל את ממצאיו של המומחה מטעם
16 בית המשפט. הנתבעת טוענת שאין מקום לקבל את טענות התובעים המופנית נגד חלק מחוות הדעת
17 מטעם בית המשפט, בין היתר כי התובעים ויתרו על חקירת המומחה (הנתבעת גם חולקת לגוף טענות
18 התובעים ומפנה למספר בקשות שהוגשו בקשר לכך).

19 5. בענין טענת התובעים לפיה המומחה מטעם בית המשפט אישר עלות נוספת בסך 3,500 ש"ח,
20 טוענת הנתבעת כי המומחה לא קבע כי יש לבצע תיקון כזה, וכל שעשה בנושא זה במסגרת שאלות
21 הבהרה היה, לנקוב בעלות עבודה שכזו מבלי לקבוע כי היא נדרשת.

22 6. בענין זכותה הנטענת לבצע את התיקונים בעצמה, מפנה הנתבעת לסעיף 7 לחוזה שבין
23 הצדדים, בו הוסכם כי הנתבעת תבצע תיקון ליקויים בעצמה. עוד טוענת הנתבעת כי עלות תיקון
24 הליקויים שהוכרה בידי המומחה מטעם בית המשפט עולה לכדי 23% בלבד מסכום התביעה, ואין
25 לאפשר לתובעים שהגישו תביעה שהתבררה כמנופחת לקבל פיצוי חלף ביצוע תיקונים בידי הנתבעת.
26 היא מפנה לפסיקה לפיה כאשר עלות הליקויים שהוכחה קטנה ביחס לעלות הדירה, יש לאפשר לקבלן
27 לבצע תיקונים בעצמו. הנתבעת מפנה לכך שכבר בכתב ההגנה היא טענה לזכותה לבצע תיקונים
28 בעצמה. הנתבעת טוענת, תוך הפניה ל-ת"א (מחוזי ת"א) 1615/97 **תילא כהן פנחס נ' אספן בנייה**
29 **ופיתוח בע"מ** (2006), כי יש להעדיף ביצוע תיקונים על פני מתן פיצוי כספי, וכי זו תכליתו של חוק
30 המכר (דירות). כאמור, טוענת הנתבעת כי היא ראתה את חוות הדעת מושא התביעה לראשונה עם





בית משפט השלום בנצרת

ת"א 2730-07-15 מאיר ואח' נ' משה חדיף בנין והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 הגשת התביעה, ובהעדר הודעה מראש של התובע על הליקויים יש לאפשר למוכר לבצע את התיקונים
2 (היא מפנה בענין זה ל-ת"א (שלום י-ס) 3221/94 אסולין נ' חפציבה חב' לבנין, עבודות ופתוח בע"מ
3 (10.6.1996)). עוד טוענת הנתבעת כי כאשר כוונת הנתבעת לתקן היא כנה ורצינית, יש לאפשר לה
4 לעשות כן (ע"א (ת"א) 181/94 זייצב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ (19.12.1995)). מוסיפה וטוענת
5 הנתבעת כי התובעים לא אפשרו לה לבצע תיקונים, ובמצב זה לא ניתן לקבוע כי המוכר מיצה זכותו
6 לביצוע סבב תיקונים (לענין מתן אפשרות למוכר לבצע תיקונים מפנה הנתבעת ל-ע"א 472/95 זלוצין
7 נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד נ(2) 858 (1996)).

8 7. הנתבעת טוענת כי אין מקום לחייבה בפיצוי, וזאת ביתר שאת מאחר והתביעה הסתברה
9 כמופרזת ומנופחת ביחס לחוות הדעת מטעם בית המשפט. לטענתה בנסיבות אלה יש לחייב את
10 התובעים לשאת בהוצאותיה שלה. לטענת הנתבעת, יש לחייב את התובעים בהוצאותיה גם מאחר
11 והם האריכו את הדיון מעבר לצורך בחוות דעתם המנופחת. כן מצביעה הנתבעת על כך שהתובעים
12 לא צירפו קבלות על הוצאות לסיכומיהם.

13 8. בענין עגמת נפש, טוענת הנתבעת כי בית המשפט פוסק פיצוי בגין עוגמת נפש לרוכשי דירות
14 רק כאשר מדובר בעוגמת נפש מיוחדת כגון נזקי רטיבות מיוחדים, כניסת גשם, צורך לעבור דירה,
15 סבל, וכיוצא באלה.

16 **הכרעה**

17 9. כפי שכבר צוין, לליקויים הנטענים מושא תביעה זו קדם ביצוע של תיקונים על ידי הנתבעת
18 בדירה מושא התביעה. לטענת הנתבעת בכתב הגנתה, בנוסף לתיקונים שבוצעו בעת מסירת הדירה,
19 בוצע פרוטוקול תיקונים במסגרת שנת בדיק, ביוזמת הנתבעת, ביום 11.11.2014. חוות הדעת שצורפה
20 לכתב התביעה המקורי נושאת תאריך 14.1.2015, וכתב התביעה, המהווה הודעת התובעים על
21 הליקויים הנוספים או אלה שטרם תוקנו, הוגש בחודש 7.2015 והומצאה זמן לא רב לאחר מכן (כתב
22 ההגנה המקורי הוגש בחודש 9.2015). אין בידי לקבוע נוכח לוחות זמנים אלה כי אותה הודעה
23 (שבהמצאת כתב התביעה) חרגה מזמן סביר. מכאן שאין לדחות את התביעה עקב העדר הודעה בזמן
24 סביר על ליקויים.

25 10. הנתבעת כאמור מקבלת עליה את ממצאיו של המומחה מטעם בית המשפט. הגעתי למסקנה
26 כי אין לנתבעת זכות בנסיבות הענין לבצע בעצמה את התיקונים מושא חוות הדעת מטעם בית
27 המשפט, חלף תשלום פיצוי לתובעים. הנתבעת טוענת כי היא ראתה את חוות הדעת שצורפה לתביעה
28 לראשונה עם הגשת התביעה. עם זאת, חוות דעת זו מציגה עצמה כחוות דעת משלימה, המשלימה
29 חוות דעת שניתנה עקב ביקורים קודמים בדירה. הנתבעת אישרה בכתב ההגנה המתוקן כי היא קיבלה
30 מהתובעים חוות דעת לפני הגשת התביעה, בחודש 4.2014 (להלן: **חוות הדעת הקודמת**; פס' 8(ב) לכתב
31 ההגנה המתוקן). בכתב ההגנה המתוקן טענה הנתבעת כי בעקבות קבלת חוות הדעת הקודמת, היא



בית משפט השלום בנצרת

ת"א 2730-07-15 מאיר ואח' נ' משה חדיף בנין והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 ערכה חוות דעת מטעמה (לאחר ביקור מומחה מטעמה בדירה בחודש 5.2014), פנתה לתובעים בבקשה
2 לאפשר לה לבצע תיקונים, אך "פנייתה זו של הנתבעת נותרה ללא מענה". דא עקא, אף לשיטת
3 הנתבעת היא ביצעה תיקונים בדירה ביום 11.11.2014, שהוא מועד מאוחר ביחס למועד שבו קיבלה
4 לידיה את חוות הדעת הקודמת של התובעים. מהנתונים הללו עולה כי חוות הדעת הקודמת של
5 התובעים היתה בפני הנתבעת בעת ביצוע תיקונים בידה בדירה ביום 11.11.2014. חוות הדעת
6 המשלימה מטעם התובעים, שהיא זו שצורפה לכתב התביעה, מצביעה על ליקויים שלא תוקנו.

7 11. אמנם אין מצפים ממוכר דירה לפי חוק המכר (דירות), על מנת שישמור על זכותו לבצע
8 תיקונים, לקבל כ'כזה ראה וקדש' חוות דעת שמציג בפניו הקונה; אם המוכר חולק באופן כן על
9 הטענות לליקויים, די בכך שיסכים לתקן את הליקויים שאינם נתונים במחלוקת ויפעל באופן כן
10 ליישוב המחלוקת לגבי הליקויים הנטענים הנתונים במחלוקת (ראו בר"ע (חיי) 1942/07 סעדון נ'
11 **משהב חברה לבניה בע"מ** (3.4.2008)). אמנם הנתבעת טוענת כי היא לא ראתה את חוות הדעת
12 שצורפה לכתב התביעה (היא חוות הדעת המשלימה מטעם התובעים) לפני המצאת התביעה אליה.
13 ואמנם, הנתבעת טענה, כבר בכתב ההגנה המקורי, כי היא עומדת על זכותה לבצע תיקונים (פס' 8(ה)).
14 אמנם, עלות התיקונים לפי חוות הדעת מטעם בית המשפט, קטנה. ואמנם, כעת מסרבים התובעים
15 לאפשר לנתבעת לבצע את התיקונים. ואולם, הנסיבות בענייננו אינן נסיבות של העלאה לראשונה של
16 טענות בידי קונה דירה בענין ליקויים. בחוות הדעת מטעם בית המשפט, הכיר המומחה מטעם בית
17 המשפט בין היתר בליקויים אשר סומנו בחוות הדעת המשלימה מטעם התובעים כליקויים שלא תוקנו
18 בשלב קודם (ראו למשל סעיפים 1.2.5.1, 1.2.5.5, 1.2.5.8, 1.2.6.5, 1.2.6.6, 1.2.6.8, לחוות הדעת
19 מטעם בית המשפט ולחוות הדעת מטעם התובעים). נוכח קביעתי לעיל, לפיה אף לשיטת הנתבעת היא
20 ביצעה עבודת תיקונים בדירה לאחר שקיבלה לידיה חוות הדעת הקודמת מטעם התובעים, התמונה
21 העולה מהמסמכים שבפני היא שאכן, ליקויים לגביהם פנו התובעים אל הנתבעים לא תוקנו במסגרת
22 סבב התיקונים שביצעה הנתבעת ביום 11.11.2014. הבחירה בין התרת ביצוע תיקונים בידי המוכר או
23 פיצוי כספי, היא ענין המסור לשיקול דעת בית המשפט (ע"א 5602/03 **סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל**
24 **בע"מ**, פס' 11 (28.2.2005)). "בנושא הזכות לתקן נתפתחה פסיקה ענפה לכאן ולכאן, אך כיום
25 מתגבשת הסכמה, למעט במקרים חריגים, כי נוכח חלוף הזמן, משלא צלחו תיקונים שבוצעו בעבר,
26 ובהעדר חוסר תום לב ממשי מטעם התובעים, אין מקום לחייבם להתקשר מחדש עם בעלי ריבם
27 לצורך תיקון הליקויים" (ראו ת"א (מחוזי חיי) 889/04 **עמירב נ' אשל הירדן יזום ובניה בע"מ**, פס' 15
28 (25.12.2011)). לא נעלם מעיני כי בחוות הדעת מטעם בית המשפט ישנה התייחסות לליקויים רבים
29 שלא סומנו כליקויים שלא תוקנו בשלב קודם. אולם, מאחר וחלק לא מבוטל של הליקויים בחוות
30 דעת מטעם בית המשפט סומנו בחוות הדעת המשלימה מטעם התובעים כליקויים שלא תוקנו בשלב
31 קודם, אני מוצא מקום להורות על פיצוי, חלף פיצול באופן כזה שיותר לנתבעת לתקן תיקונים חדשים
32 אך לא יותר לה לתקן תיקונים חוזרים. מאחר וביצוע קודם של עבודת תיקון לא הביא לתיקון כל
33 הליקויים בדירה, לא מצאתי חוסר תום לב של ממש בכך שהתובעים הגישו את התביעה מבלי





בית משפט השלום בנצרת

ת"א 15-07-2730 מאיר ואח' נ' משה חדיף בנין והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 שהמציאו לנתבעת מראש את חוות הדעת המשלימה. אציין בנושא תום הלב, כי נוסח כתב ההגנה לא
2 סייע לבית המשפט להבין כי למעשה, אף לשיטת הנתבעת, חוות הדעת הקודמת של התובעים היתה
3 בידיה בעת שהיא ביצעה עבודות תיקונים בדירה ביום 11.11.2014 (השוו הכרונולוגיה בסעיף 6 לכתב
4 ההגנה המתוקן, בענין סבבי תיקונים, בה לא צוינה מסירת חוות דעת מטעם התובעים, וסעיף 8(ב)
5 לכתב ההגנה המתוקן בענין מועד מסירת חוות הדעת מטעם התובעים).

6 12. בענין טענת התובעים בדבר הכרה מצדו של המומחה מטעם בית המשפט, בעלות נוספת בסך
7 3500 ₪ בגין תיקון המדרגות במסגרת שאלות הבהרה, הדין עם הנתבעת. תשובת המומחה מטעם בית
8 המשפט בענין העלות הנזכרת היא תשובה לשאלה "למקרה שבו יהיה צורך לרתום את גרם המדרגות
9 והפודסט לבניין, מה תהיה העלות?". כפי טענת הנתבעת, התובעים לא הצביעו על כך שהמומחה מטעם
10 בית המשפט קבע צורך לבצע עבודה כאמור, אלא השיב מהי העלות בתשובה לשאלה היפותטית מה
11 תהיה עלות "למקרה שבו יהיה צורך" בכך. אין מקום להוסיף בגין טענה זו פיצוי החורג מעל הסכום
12 שהערך המומחה מטעם בית המשפט.

עוגמת נפש

13 13. בענין טענות התובעים בדבר עוגמת נפש, ביקשו התובעים כי בית המשפט יעיין באמור בסעיף
14 9.3 בע' 24 לחוות הדעת מטעם בית המשפט. באותו סעיף כתוב כי "אפשר להתגורר בדירה במשך
15 התיקונים, יש לציין כי תיגרם אי נוחות רבה והתיקונים יארכו זמן ממושך כי ייערכו לסירוגין
16 באזורים שונים בדירה." לאור זו הנני פוסק לתובעים פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 6000 ₪.
17

סיכום

18 14. להלן סיכום הפיצויים שעל הנתבעת לשלם לתובעים:

19 א. 50,785 ₪ (כולל מע"מ, המהווה סכום חוות הדעת מטעם בית המשפט בתוספת 25% בגין
20 ביצוע העבודה בידי התובעים), בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה,
21 התשכ"א-1961 מיום 2.10.2016 ועד לתשלום בפועל;

22 ב. 6000 ₪ בגין עגמת נפש;

23 ג. כן תשלם הנתבעת לתובעים; בגין אגרה סך של 1425 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית
24 כאמור מיום 2.10.2016 ועד לתשלום בפועל.
25

26 ד. נוכח הפער בין סכום כתב התביעה המתוקן (מעל 175,000 ₪) לבין סכום חוות הדעת מטעם
27 בית המשפט (כ-50,000 ₪), לא ראיתי מקום לחייב את הנתבעת בהוצאות התובעים בקשר לחוות דעת.





בית משפט השלום בנצרת

ת"א 2730-07-15 מאיר ואח' נ' משה חדיף בנין והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 מאחר וחוות הדעת מטעם הנתבעת עמדה על סך של כרבע מסכום חוות הדעת מטעם בית המשפט, לא
- 2 ראיתי לנכון לחייב את התובעים בהוצאות הנתבעת בגין חוות דעת.
- 3 ה. הנתבעת תשלם לתובעים, בנוסף, שכר טרחת עורך דין בסך של 7000 ₪.
- 4
- 5 ניתן היום, כ"ז תשרי תשע"ח, 17 אוקטובר 2017, בהעדר הצדדים.
- 6
- 7

8
שׁוֹפֵט
דניאל קירס, שופט

