



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים: 1. מוראט סאבן
2. שרה סאבן

נגד

הנתבעת: בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

פסק דין

לפני ביהמ"ש תביעה של רוכשי דירה נגד קבלן בגין ליקויי בניה.

כתב תביעה

1. התובעים טענו בכתב התביעה כי הינם בעלי מלוא הזכויות החוקיות של דירה מס' 52 בעלת 5 חדרים הידועה כחלק מגוש 7120 חלקה 155, בניין 6 ברחוב הנביאים 62 בבת-ים (להלן: "הדירה") שבנתה הנתבעת.

עוד טענו, שהתגלו בעיות רטיבות בדירתם ובדירת השוכנת מתחת לדירתם - דירת מר איאוחיים (להלן: "דירת השכן"). השכן הגיש נגדם תביעה בבית המשפט לתביעות קטנות בתל אביב עקב ליקוי הרטיבות שנגרמו לו מדירת התובעים לכאורה בסך של 33,500 ₪.

התובעים ביקשו לחייב הנתבעת כלהלן:

הסך של 24,405 ₪ בגין נזקים אשר נגרמו להם ואשר הם עשויים לשלם לשכן בגין רשלנותה.

פיצוי בסך של 6,000 ₪ בגין שכירות בתקופת ביצוע התיקונים.

פיצוי בגין עוגמת נפש, אי הנוחות, הטרחה המיוחדת, הפסד ימי עבודה, טלפונים וריצות, הצורך לפנות לעורכי דין ומומחים, ניקיון, מניעת הנאה מהנכס ועוד, בגבולות סך של 30,000 ₪.

סה"כ נזקי התובעים 163,049 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

כתב הגנה

2. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי התובעים פנו בשיהוי של שנתיים והדיירת שהתגוררה בדירתם ערמה קשיים בדרכה של הנתבעת לתקן הליקויים ולכן ביצעה תיקונים בדירת השכן בלבד.

התביעה הקטנה שהגיש השכן הסתיימה בהסכם גישור שנחתם בין השכן ובין התובעים וקיבל תוקף של פסק דין בעוד שההודעה ששלחו התובעים לנתבעת, נמחקה.

הדיון הראשון

3. ביום 13.5.18 התקיים הדיון הראשון. ביהמ"ש הודיע לצדדים שבכוונתו למנות מומחה מטעמו. בהתאם הוצע למר שרגא גורמן להגיש בקשה לתשלום שכרו.

הגשת חוו"ד מומחה מטעם בימ"ש

4. ביום 30.5.18 בימ"ש מינה מומחה מטעמו שהגיש חוו"ד ביום 11.10.18.

הדיון השני

5. ביום 13.12.18 התקיים הדיון השני. בימ"ש קצב מועדים להגשת ראיות.

הגשת ראיות

6. התובעים הגישו ראיותיהם ביום 13.1.19 והנתבעת ביום 10.2.19.

הדיון השלישי

7. ביום 26.2.19 התקיים הדיון השלישי. בימ"ש קבע מועד לשמיעת ראיות, סדר הנחקרים וזמני חקירה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

הדיון הרביעי

8. ביום 11.7.19 התקיים הדיון הרביעי. נחקרו התובעים עצמם, ואילו מטעם הנתבעת נחקרו השכן ומר אלי גרציאן.

הדיון החמישי

9. ביום 4.12.19 התקיים הדיון החמישי. המומחה מטעם בית המשפט נחקר על חוות דעתו על ידי התובעים.

הדיון השישי

10. ביום 2.1.20 התקיים הדיון השישי. המומחה מטעם בית המשפט נחקר נגדית על ידי הנתבעת. בתום הישיבה בימ"ש הורה על הגשת סיכומי הצדדים.

הגשת סיכומים

11. התובעת הגישה סיכומיה ביום 29.1.20 והנתבעת ביום 17.2.20.

תשובת המומחה לשאלת בימ"ש

12. לאחר עיון בסיכומי הצדדים בימ"ש הפנה שאלה למומחה. לאחר קבלת התשובה בימ"ש העמיד אפשרות לצדדים להתייחס לתשובה.

דיון והכרעה

13. להלן השאלות שבמחלוקת שיש להכריע בהן :

1. האם יש לחייב את הנתבעת בעלות נזקי הרטיבות?
2. האם יש מקום לחייב את הנתבעת בעלות החלפת הריצוף?
3. האם הנתבעת איבדה את זכות התיקון?
4. האם יש לחייב את הנתבעת בסכום ששילמו התובעים לשכן?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24358-10-17 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

5. האם יש לחייב את הנתבעת בגין חודשי שכירות?

6. האם יש לחייב את הנתבעת בפיצוי בגין עגמת נפש?

גרסת התובעים

14. התובעים טענו בכתב התביעה כי ביום 28.03.2010 נחתם בין הצדדים הסכם בקשה לרכישת הדירה בה התחייבה הנתבעת למסור אותה לתובעים ביום 30.11.10.

לאחר קבלת החזקה בדירה, התגלה לתובעים כי הדירה רחוקה מלהיות מסוימת ובמקומות רבים בדירה נגלו לתובעים חוסרים ו/או ליקויים ועל כן הם דיווחו מיד למנהל הנתבעת על הליקויים הקיימים בדירה. הוא התחייב כי תיקונים אלו יבוצעו.

עם הזמן (בסביבות שנת 2013) החלה להופיע רטיבות במקומות שונים בדירה (בעיות רטיבות אשר מופיעות כמעט בכל חלקי הבניין בן 24 קומות) ועל כן התובעים פנו לנתבעת לתיקון ליקויים אלו אך ללא הועיל.

עקב ליקויי הרטיבות הרבים בדירה החלה הרטיבות לחלחל גם לדירת השכן. מכיוון שהנתבעת לא טרחה לתקן את הליקויים הן בדירת התובעים והן בדירת השכן, האחרון הגיש תביעה נגד התובעים כאן בבית המשפט לתביעות קטנות בתל אביב עקב ליקוי הרטיבות שנגרמו לו מדירת התובעים בסך של 33,500 ₪.

ביום 19.3.17 פנו התובעים באמצעות ב"כ דאז, עו"ד אריה בן חמו ועדכנו את הנתבעת על הסדר הגישור שנחתם ודרשו מהנתבעת לפעול מול השכן לתיקון הליקויים בדירתו.

הנתבעת התעלמה גם מפנייה זו ועל כן הגיש השכן בקשה למתן פסיקתא במסגרת ההליך ודרש הוצאות ונזקים לפי חוות דעת שמאי בסך של 24,405 ₪.

כאמור לעיל, התובעים ביקשו לחייב הנתבעת בפיצוי בגין חודש שכירות בסך של 6,000 ₪. זאת על פי חו"ד המומחה שהעריך את העבודות בדירה כשבועיים ימים וכן עקב כך שמספר חודשים הדירה לא מושכרת עקב מצבה הירוד.

כמו כן, עתרו לחיוב הנתבעת בסך 30,000 ₪, בגין עוגמה הנפש, אי הנוחות, הטרחה המיוחדת, הפסד ימי עבודה, טלפונים וריצות, הצורך לפנות לעורכי דין ומומחים, ניקיון, מניעת הנאה מהנכס ועוד, בגבולות סך של 30,000 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

סה"כ נזקי התובעים הועמדו על סך של 163,049 ₪.

התובעים טענו בסיכומיהם, שהנתבעת כשלה בבניית יסודות דירת התובעים, כאשר לא ביצעה חגורות בטון וסף דלת במקלחת, שירותים ומרפסת דירתם.

התובעים טענו, שהנתבעת טענה אי אמת ביודעין על כך שהם סירבו לאפשר את תיקון הליקויים, והודתה כי לכל הפחות בחמישה מועדים, ביצעה ביקורים ותיקונים בדירה והכל בסתירה מוחלטת לגרסת מר גרציאני שטען שהתובעים מנעו מהנתבעת להיכנס לדירה.

עוד טענו שעקב ליקויי הרטיבות הקשים והצטברותם על פני קירות רבים, הדירה הפכה ללא ראויה למגורים ובמשך שנתיים הייתה ריקה מבלי שניתן היה להשכירה.

הנתבעת הסתירה שהבעיה של חוסר בחגורות בטון שנמצאה בדירת התובעים, היא בעיה במספר דירות בבניין.

עוד טענו, כי יש להחליף את הריצוף בדירה, ושהמומחה מטעם בית המשפט קבע שהערכת המומחה סובוטין מטעמם שעלות החלפת כלל הריצוף בסך של 60,000 ₪ הינה הערכה סבירה.

מעבר לנזקים שלטענת התובעים נגרמו להם מנזקי הרטיבות, החלפת הריצוף, תביעת השכן, הפסד שכירות ועגמת נפש, הם דרשו בסיכומים להשיב להם את ההוצאות הכספיות שנאלצו לשאת בהן לניהול ההליך דנן.

התובעים טענו בסיכומי התשובה כי סיכומי הנתבעת כוללים הרחבת חזית אסורה ושינוי גרסאות. כך למשל, ביחס לטענת הנתבעת שהם לא הציגו תיעוד או פניה שלהם אל הנתבעת. זאת, כאשר בכתב ההגנה הנתבעת מפרטת את הפניות הרבות של התובעים אליה. כך גם ביחס, לטענה שמומחה התובעים קבע שרק אם תהיה רטיבות ברמה גבוהה אז תידרש החלפת הריצוף, אלא שבפועל המומחה מטעמם כתב שיש להחליף את הריצוף בגלל נזקי הרטיבות הרבים.

גרסת הנתבעת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24358-10-17 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

15. הנתבעת טענה שהפנייה הראשונה של התובעים אליה הייתה כשנתיים (!!) לאחר מסירת הדירה, לקראת סיום תקופת הבדק (במהלך חודש דצמבר 2012 או בסמוך לכך).

התובעים ערמו קשיים רבים בתיאום מועד לביקור בדירה. באותה עת התגוררה בדירה שוכרת ו/או מחזיקה מטעמם בשם לינוי סבן (ייתכן וקיים קשר משפחתי לתובעים). המחזיקה סירבה לתאם מועדים קרובים וגם מועדים שתואמו עמה לצורך ביצוע עבודות בוטלו ו/או נדחו על-ידיה ב"רגע האחרון".

עקב סירוב התובעים והמחזיקה לאפשר טיפול בגין דירת השכן, הנתבעת ביצעה התיקונים רק בדירת השכן בתקווה שהתיקונים יפתרו את הבעיה.

התביעה הקטנה הסתיימה בהסכם גישור שנחתם בין השכן ובין התובעים וקיבל תוקף של פסק דין בעוד שההודעה ששלחו התובעים לנתבעת, נמחקה.

הנתבעת טענה כי על רקע הקשיים הרבים שהציבו התובעים והמחזיקה מטעמם, עשתה ככל יכולתה בנתונים הקיימים. היא טענה שסירובם של התובעים לאפשר ביצוע בדיקה ו/או תיקונים בדירה מהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם המכר ובאופן שהסירוב והתנהלותם נחשבים כוויתור מוחלט וסופי כלפי הנתבעת בקשר עם ביצוע תיקונים ומונעים מהם לדרוש או לתבוע כל סעד נגדה.

הנתבעת טענה בסיכומיה כי התובעים קיבלו חזקה בדירה ביום 31.12.10. התובעים השכירו הדירה מיד שקיבלו מפתח.

הנתבעת טענה, שבמהלך כל התקופה האמורה התגוררה בדירה שוכרת בשם לינוי אסרף. עוד טענה הנתבעת, שהשוכרת הקשתה מאוד על ביצוע עבודות בדירה ומנעה ביצוע עבודות שהיו כרוכות בהרמת ריצוף.

לטענת הנתבעת, התובעים נמנעו מלהביא עדים מהותיים לתמיכה בטענותיהם. עוד נטען, שהתובעים לא הציגו תיעוד, אפילו לא תגובה או פנייה אחת שלהם אל הנתבעת, למרות המכתבים שהנתבעת שלחה אליהם בגין התנהלות השוכרת.

הנתבעת טענה, שבאופן חסר תום לב, מיד לאחר שמומחה בימ"ש הגיש חוות דעתו לתיק, מיהרו התובעים לבצע עבודות שיפוץ נרחבות ביותר בדירה בלי לעדכן את ביהמ"ש ו/או



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24358-10-17 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

את הנתבעת תוך קיפוח זכותה של התובעת לבצע בעצמה התיקון הנדרש ותוך שהם מעמידים ביהמ"ש בפני עובדה מוגמרת.

לטענת הנתבעת, התובעים לא הוכיחו הסעדים והעילות שתבעו.

הנתבעת טענה, שהרטיבות אצל השכן התעוררה רק מספר שנים לאחר שהדירה נמסרה לתובעים. מה שמוכיח שלא מדובר בנזק כתוצאה מהעדר איטום בחגורות, אשר עפ"י מומחה בימ"ש לא בוצע עוד בשלב הבניה. שאם לא כן, הרטיבות אצל השכן הייתה צריכה להופיע עוד שנים קודם לכן, בסמוך לאכלוס.

ביחס לטענה להפסד חודש שכירות, טענה הנתבעת, שהתובעים הודו כי כלל לא התכוונו להשכיר הדירה לאחר עזיבתה של השוכרת, אלא לשפץ הדירה ולעבור להתגורר בה.

ביחס לטענות להחלפת ריצוף, טענה הנתבעת, שמומחה התובעים קבע שהחלפת הריצוף בדירה נדרשת רק אם בדיקת רטיבות תראה רמת רטיבות חריגה. משהובהר שאין רמת רטיבות חריגה, נשמטת טענתו של מומחה התובעים ונשמטת טענת התובעים להחלפת כל הריצוף בדירה. מומחה בימ"ש קבע באופן חד-משמעי כי אין מקום להחליף הריצוף בדירה. עוד טענה הנתבעת, כי התובעים מעולם לא פנו אליה לברר אם נותרו לה אריחים רזרביים.

עוד טענה הנתבעת, שכתוצאה ממחטף שביצעו התובעים, נשללה זכותה לבצע תיקון בעצמה. מומחה בימ"ש ציין הפחתה של 15% לעלות הביצוע באמצעותה. כמו כן, בביצוע עצמי על ידי עובדי הנתבעת אין חיוב במע"מ ואין צורך בפיקוח חיצוני. הפחתה של 15% והפחתה של המע"מ מביאות עלות התיקון שקבע מומחה בימ"ש לסכום בסך של 31,960 ₪. הפחתה של הפיקוח מעמידה הסכום על 28,764 ₪.

האם יש מקום לחיוב הנתבעת בנזקי הרטיבות

16. ביהמ"ש מינה את המומחה מר שרגא גורמן כמומחה מטעמו, לצורך הערכת נזקי הרטיבות שהיו בדירה, וכך קבע מומחה בימ"ש "כדי לאמת את מצב הדירה הזמנתי בדיקה שנערכה על ע"י חב' "אינפרטק". (נספח ג') מתוך דו"ח חב' "אינפרטק", סעיפים 1.6.32, 1.6.33, עולה כי סף דלת מעבר בשירותי הורים לקוי ומעביר מים. כמו כן, עפ"י דו"ח חב' "אינפרטק", סעיף 1.6.45 לא קיימת קורת הפרדה ביציאה משירותים כלליים. מתברר גם, כי עפ"י סעיפים 1.6.37, 1.6.38, סף דלת מעבר בין מרפסת וסלון אינו אטום ומעביר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

מים. הליקויים הנ"ל הם ליקויים בסיסיים שהיו קיימים ביום מסירת הדירה ואין אפשרות להאשים מהיווצרותם את הדיירים. דליפה ממרפסת לאורך תקופה ארוכה והצפת הדירה דרך חדרי שירותים צפויה לגרום לרטיבות הקשה הקיימת בדירה."

17. מכאן שמומחה בימ"ש קבע בצורה חד משמעית שהחוסרים בדירה שהיו קיימים עוד במועד מסירת החזקה בדירה, הם הגורם העיקרי להיווצרות נזקי הרטיבות. המומחה העריך את העלות הכוללת של תיקון הנזקים בסך של 43,992 ₪.

18. בימ"ש דוחה הטענה של הנתבעת לפיה הליקוי עליו הצביע המומחה מטעמו בחוות דעתו לא נטען על ידי מומחה התובעים. התובעים טענו בתביעתם לקיומם של חוסרים ונזקים בדירה.

19. הנתבעת עצמה מודה שכבר בעת הביקור בשנת 2012 סבר נציגה, מר אלי גרציאן שבעיית הרטיבות בדירה הינה כתוצאה ממחסור בחגורות בטון (ראה סעיף 49 לתצהירו), כשלטענת הנתבעת, מדובר בבדיקה שחייבה פירוק קרמיקה וריצוף ושהשוכרת היא זו שסירבה לאפשר זאת בכל תוקף.

20. מכאן שהיה על הנתבעת לתעד בכתב דרישתה לבצע הבדיקה וסירוב התובעים כביכול לאפשר הבדיקה. לעניין זה ראה האמור בנספח א1 לתצהיר התובעת, שהינו דוח ביקור של נציג הנתבעת מיום 16.12.12, שם הוא קובע שבמקלחת הורים קיימת רטיבות חזקה בקיר ושצריך לעשות תיקונים דחוף, כמו כן מצוין שם בסעיף 3 לדו"ח שיש לבצע בדיקה האם יש חגורות.

21. הנתבעת טענה שהתובעים מנעו מהם לבצע תיקון בדירה על ידי דחיית מועד ביצוע העבודות (ראה נספח 9 לתצהיר הנתבעת). אולם, אין ולא יכולה להיות מחלוקת שהתובעים התירו מאוחר יותר לנציגי הנתבעת לבקר בדירת התובעים לצורך ביצוע התיקונים ולעניין זה ראה סעיפים 7.8 ו- 7.10 לכתב ההגנה מטעם הנתבעת בהודעה שהוגשה נגדה בבית המשפט לתביעות קטנות (נספח 15 לתצהיר הנתבעת עצמה). הנתבעת מודה בכתב ההגנה שבוצעה בדיקה ועבודות תיקון בדירת התובעים בשלושה מועדים שונים כולל פתיחת קרמיקה.

22. מהאמור לעיל עולה שהיה בידי הנתבעת לבצע את הבדיקה אם קיימות חגורות בטון ואם לאו, כבר במהלך 2016. משלא עשתה כן, אין לה, אלא להלין על עצמה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

23. על פי הפסיקה, בית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה שמינה, אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת (ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי [פורסם בנבו] 31.12.88, בר"מ 5171/07 מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון [פורסם בנבו] 31.12.07, א' גורן סוגיות בסד"א 496 (מהדורה 11, 2013).

24. הנתבעת בחרה שלא לחקור את המומחה לעניין אחריותה לנזקי הרטיבות ולגבי עלות תיקון נזקי הרטיבות והחוסרים שהתגלו. רק כאשר התובעים זימנו המומחה כדי לחקור אותו בסוגיית החלפת האריחים, הנתבעת ביקשה לחקור אותו גם כן בסוגיה זו. מכאן שקביעות המומחה בחוות דעתו לא נסתרו. בימ"ש גם לא מצא סיבה בולטת לעין שלא לאמץ חו"ד. לכן, בימ"ש קובע שעל הנתבעת לשאת בעלות התיקונים בהתאם לריכוז הכספי בעמוד 7 לחו"ד של המומחה בסך של 43,992 ₪, כולל מע"מ ופיקוח הנדסי.

25. אולם, בדיקת חו"ד של המומחה מטעם התובעים מעלה שהוא אמד התיקונים ללא החלפת האריחים בסך של 18,300 ₪ ללא מע"מ ופיקוח הנדסי. בסעיף 37 לכתב התביעה, התובעים מתבססים על סכום זה.

26. מכאן שהמומחה מטעם בימ"ש אישר סכום גבוה יותר מהסכום שביקשו התובעים בכתב התביעה.

27. התובעים לא ביקשו לתקן כתב התביעה בעקבות הגשת חו"ד של המומחה ולכן, בימ"ש מאשר הסך של 18,300 ₪ בלבד בתוספת מע"מ ופיקוח וסה"כ 23,552 ₪.

האם יש מקום לחייב את הנתבעת בעלות החלפת האריחים בכל הדירה?

28. המומחה מטעם התובעים המהנדס סבוטין קבע בחו"ד כך: "מומלץ לפרק באופן מדגמי אריחי ריצוף ובמידה והתשתית תהיה רטובה יש צורך בהחלפת הריצוף כולל ייבוש התשתית. לקבלת נתונים מדויקים יותר לרמת הלחות של המצע יש לבצע בדיקה ע"י מעבדה מאושרת, לדוגמה של מכון התקנים."

29. עוד קבע המומחה סבוטין "לאור ההיקף הנרחב של נזקי רטיבות וכן סבירות גבוהה לשבירת אריחים סמוכים לצורך תיקונים מקומיים וכן לאור הודעת הלקוח כי אין בידוי אריחים רזרביים, לא ניתן להסתפק בהחלפה מקומית של האריחים, אלא נדרשת החלפה כללית של הריצוף ברוב שטח הדירה, כולל ייבוש או החלפת תשתית מתחת לריצוף, כולל כל העבודות הכרוכות בכך כ- 100 מ"ר (60,000 ₪)"



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

30. בהמשך ציין בחו"ד "במידה וימצאו אריחים זהים רזרביים או דרכים לתיקון אחרות יעילות ותקניות בהיקף קטן יותר, עלות התיקון תהיה פחותה משמעותית."

31. מנגד, מומחה הנתבעת, המהנדס רפי גיל, קבע שהאפשרות לקבוע אם יש צורך בפירוק ריצוף היא, אך ורק, בעקבות עריכת בדיקת רמת הלחות בחול המילוי באמצעות מעבדה מוסמכת.

32. התובעים לא ביצעו בדיקת לחות, ואין בידיהם קביעה שרמת הלחות במועד הנוגע לעניין הצריכה את פירוק האריחים והחלפת כלל האריחים בדירה.

33. המומחה מטעם בימ"ש הסתייע בדו"ח בדיקה של חברת "אינפרטק" אותה יזם בעצמו לבדיקת רמת הלחות בחול המילוי, ותוצאת הבדיקה הייתה שרמת הלחות הייתה נמוכה. אולם, המומחה קבע שסעיפים 1.6.7-1.6.9 לממצאי חברת "אינפרטק" מצביעים כי בדירה הייתה רטיבות קשה שבאה לידי ביטוי במקומות רבים בדירה. (ראה עמ' 4 סייפה לחוות דעת המומחה גורמן)

34. כאמור בדיון בסוגיה הקודמת, בסופו של יום קבע המומחה מטעם בימ"ש בחו"ד מיום 19.8.19 את עלות תיקון הליקויים אשר כללו בתוכם את עלות פירוק האריחים וריצוף מחדש בסך של 43,992 ₪.

35. התובעים לא השלימו עם קביעה זו וטענו כי הייתה אי בהירות בחו"ד של המומחה מטעם בימ"ש ובתשובה לשאלת הבהרה שהעבירו אליו בסוגיה זו אישר כי אם אין אריחים חלופיים, ברמה העקרונית התובעים צודקים. המומחה זומן לחקירה נגדית על ידי התובעים. בעדותו, אישר עמדת התובעים בעמוד 70 משורה 25 וקבע שאם אין "התפשרות אדריכלית" לפיה חלק מהאריחים בדירה יהיו שונים, יש להחליף כל האריחים. ראה גם תשובתו בעמוד 72 משורה 1:

"אני מענה על השאלה, איך אומרים, אני אתחיל מהסוף, אני הכנתי אומדן כספי לתיקונים במקומות הספציפיים, שבהם יש בעיה, שירותים, שירותים כלליים ומרפסת סלון. ברור לגמרי, שאם אין התפשרות בנושא של החלפת ריצוף מחוץ לאזור השירותים, וזה גורר אותם לצורך להחליף את הריצוף בכל הדירה, אני צריך לתקן את האומדן שלי."

36. לאחר מכן, בשורה 12, אימץ הערכת המומחה מטעם התובעים לגבי אומדן החלפת האריחים בסך של 60,000 ש"ח.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24358-10-17 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

37. הנתבעת לא השלימה עם תשובת המומחה וניסתה באמצעות חקירה חוזרת לסתור עמדתו. בעמוד 79 הנתבעת שאלה אותו מדוע אם קבע שרמת הלחות בדירה נמוכה הוא ממליץ להחליף את כל האריחים ועל כך ענה בשורה 19 כי "הצורך בהחלפת הריצוף בכל הדירה הוא לא פועל יוצא מרטיבויות בתוך הדירה" ובשורה 23 "לא בגלל רטיבות, אלא בגלל גוון".

38. תשובות המומחה לא הניחו דעת הנתבעת ולכן ביקשה להמשיך ולחקור באופן שאינו מתאים לחקירה חוזרת, אלא לחקירה נגדית. בימ"ש לא קיבל התנהלות זו ונימק בעמוד 82 מדוע היה על הנתבעת לבקש אף היא לחקור בחקירה נגדית את המומחה. בימ"ש קבע כי בשים לב לנסיבות העניין, ניתן לרפא מחדל הנתבעת על ידי חיוב בהוצאות וקבע דיון נוסף לצורך חקירה נגדית של המומחה מטעמו, גם על ידי הנתבעת.

39. ביום 2.1.20 התייצב המומחה לחקירה נגדית כדי להחקר בחקירה נגדית על ידי הנתבעת. כעולה מהפרוטוקול, המומחה נשאל שוב ושוב מדוע אם יש צורך לבצע תיקונים במקומות מסוימים בדירה, הוא ממליץ להחליף כל האריחים. ראו בעמוד 88 משורה 12 :

ש": בסדר גמור, עכשיו, אתה יודע לומר לי, אני אשאל שאלה אחרת ברשותך, האם נכון שהריצוף בדירה הוא ריצוף של 60 על 60 ?

ת: גם נכון, אני לא זוכר אבל כנראה שכן.

ש: אני אראה לך את המפרט הטכני.

לא ברור מי הדובר: אם שעה לא כאן, כנראה שזה נכון.

עו"ד וחניש: עכשיו אם ניראה, בוא נאמר שיש לנו, אני אעשה רגע ברשותך חשבון מהיר. אנחנו מדברים על מטר של סף הדלת האחד, עוד מטר של סף הדלת השנייה ואתה מדבר על עוד 3 מטר של המרפסת, בסך הכול יש לנו אורך ריצוף לפירוק של 7 מטר, נכון?

העד, מר גורמן: לא עקרונית, יכול להיות אפילו פחות.

ש: זאת אומרת, אם יש לנו 7 מטר ואולי קצת פחות והאריחים הם 60 ס"מ אורך אז אנחנו צריכים משהו כמו בין 9-10 אריחים, נכון?

ת: בקירוב."

40. הנתבעת הסתמכה בסיכומיה על תשובה זאת כדי לטעון שאין מקום לאמץ חו"ד של המומחה מטעם בימ"ש לפיה האומדן שקבע המומחה מטעם התובעים להחלפת הריצוף הינו סביר. בימ"ש דוחה טענה זאת. המומחה שב והבהיר שהחלפת כל האריחים אינה נובעת מהצורך לבצע תיקונים במספר מקומות ממוקדים, אלא מכח חובת הקבלן לדאוג



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

לכך שבמידה ויש צורך לבצע תיקונים, עקב רשלנותו בבניה, לרבות ממוקדים, הקונה ייהנה מאריחים בגוון זהה בכל הדירה.

41. לאחר עיון בסיכומים, בימ"ש הגיע למסקנה שבמהלך חקירת המומחה לא הובהרה עמדתו בסוגיה האם כמות האריחים שהשאיר הקבלן לטענתו בדירה בעת העברת החזקה, דהיינו, שלוש חבילות, וסך הכל 12 אריחים, אמורה להספיק לצורך החלפת האריחים. מעיון בפרוטוקול עלה שתחת לשאול בעניין זה, ב"כ הנתבעת קבע בעמוד 89 שהכמות מספיקה. בימ"ש נאלץ להעיר לו בדיון שאין לנצל החקירה כדי לסכם.

42. למרות התנהלות זו, בימ"ש העדיף ברור האמת והפנה אל המומחה שאלה ממוקדת לעניין כמות האריחים הנדרשת לצורך תיקון הליקויים, זאת בהתאם להחלטה מיום 23.4.20.

43. בתשובתו מיום 30.4.20, המומחה השיב בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים, שיתרת הריצוף שנתרה ושנמסרה לדייר איננה מיועדת לביצוע תיקונים של טעויות הקבלן, ושבמקרה הנדון היא גם לא תספיק מאחר ויש צורך ב- 14 אריחים. לכן, יש לספק מערכת ריצוף חדשה לצורך הנדרש. (ראה סעיפים 1-2 לתשובת המומחה).

44. המומחה קבע שהחובה לתקן הליקויים שכאמור היו **בדירה עוד בטרם מסירתה**, מוטלת על הנתבעת, ללא כל צורך בדרישה מהתובעים שהם יספקו את האריחים שברשותם.

45. כאמור במבוא לפסק הדין, בימ"ש העמיד לצדדים אפשרות להגיש עמדותיהם לתשובת המומחה. הנתבעת בחרה להגיש תשובה ארוכה מאוד שהשתרחה על פני 12 עמודים, ורק בשלב מאוחר זה בחרה לצרף לתשובתה תמונות שלכאורה מעידות שבמחסניה נותרו עוד אריחים חלופיים כמו האריחים שרוצפו בדירת התובעים. עוד צירפה הנתבעת לתשובתה חוות דעת חדשה של המומחה מטעמה, לפיה ניתן לפרק אריחים ללא צורך בשבירתם, אולם חוות דעת זו צורפה ללא שהתבקשה רשות בית המשפט לכך.

46. ביהמ"ש דוחה את ניסיון הנתבעת לצרף לאחר הגשת הסיכומים ראיות חדשות שהיה בידה לצרפן בשלב מוקדם יותר. הדברים יפים שבעתיים, כאשר אלו מוגשות לאחר הגשת הסיכומים ללא אישור מבית המשפט וללא שהתבקש אישורו של בית המשפט.

47. נושא הריצוף היה ידוע לנתבעת עוד לפני זמן רב ולכל המוקדם ממועד קבלת חוות דעתו של המומחה מטעם התובעים מר סובוטין. אולם, אין בנמצא ולו אסמכתא אחת לפיה הנתבעת מודיעה שברשותה אריחים חלופיים כגון האריחים שבדירת התובעים. גם לאחר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

שחברת "אינפרטק" ביצעה עבור המומחה מטעם ביהמ"ש בדיקתה, לא טרחה הנתבעת לספק אריחים חלופיים לצורך החלפת הריצוף שפורק על ידי חברת "אינפרטק".

48. הנתבעת הלינה בתגובתה לתשובת המומחה על כך שבתקן 1555 חלק 3 נקבע שהרזרבה נועדה "לצורך ביצוע תיקונים בעתיד". עוד טענה שאין בתקן אבחנה לעניין המקור או הסיבה לתיקונים הנדרשים. עוד טענה הנתבעת שקביעת המומחה מטעם בימ"ש שיתרת הריצוף שנמסרה לדייר "איננה מיועדת לביצוע תיקונים של טעויות קבלן" אינה נכונה בעליל ואינה מופיעה בהוראות התקן.

49. כאמור לעיל, הנתבעת הודתה שביצעה מספר תיקונים בדירת התובעים. תיקונים אשר כללו פירוק מרצפות. אין בידי הנתבעת כל אסמכתא לפיה אותם אריחים שפורקו באותה עת סופקו על ידה או שנלקחו מאותם אריחים חלופיים (2%) שנמסרו לידי התובעים בעת קבלת החזקה. מנגד, לפני בימ"ש, טענת התובעים שלא נסתרה שנעשה שימוש באותם אריחים חלופיים שנמסרו לידיהם. מכאן עולה שלאחר מתן חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט אין בידי התובעים את כמות האריחים, שהנתבעת טוענת כי נמצאת ברשותם.

50. יתרה מכך, לאורך כל ההליך, הנתבעת לא טרחה לצרף ולו אסמכתא אחת לפיה קיימים ברשותה אריחים חלופיים מספיקים, למרות שידעה כאמור לעיל, על טענה זו לפיה אין אריחים חלופיים עוד מעת קבלת חוות דעת המומחה סובוטין מטעם התובעים.

51. עוד יש להוסיף, שהמומחה מטעם ביהמ"ש קבע שיש צורך ב- 14 אריחים לצורך תיקון הליקויים שנמצאים בדירה, כך שבכל מקרה אין מקום לטענה שבידי התובעים 12 אריחים, שכן הכמות הנדרשת הינה מעבר לכמות שנמסרה לידי התובעים.

52. כמו כן, תשובת המומחה לפיה האריחים שנמסרו לידי התובעים איננה מיועדת לביצוע תיקונים של טעויות קבלן, הינה הגיונית ומתיישבת עם עובדות המקרה שלפנינו. הליקויים שנמצאו בדירת התובעים, הינם ליקויים שמקורם עוד בטרם מסירת החזקה, ליקויים שהנתבעת אחראית להם. מכאן שהנתבעת ביצעה עבודה רשלנית בעניין מהותי וכעת באה בטענות אל התובעים בגין רשלנותה לקבוע חגורות בטון כנדרש.

53. לשיטת הנתבעת, אם הייתה מתקנת הליקוי עקב רשלנותה מיד לאחר גילוי הרטיבות, היא הייתה זכאית כביכול להותיר את התובעים ללא אריחים חלופיים לתיקונים עתידיים ככל שהיה בכך צורך לאחר תום תקופת הבדק והאחריות. בימ"ש דוחה עמדה זאת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

54. טענה נוספת שעלתה היא שלכאורה יש כפילות בסכום הפיצוי בגין החלפת האריחים מכיוון שהפיצוי שנקבע בדיון בסוגיה הקודמת כולל גם החלפת אריחים.

55. לצורך ביצוע הבדיקה על ידי "אינפרטק", מבצעת הבדיקה נאלצה לפרק 7 מרצפות. בדיקתה של אינפרטק בוצעה במהלך שנת 2018 במהלך ביקורים בימים 30.7, 5.8 ו- 8.8, כשלא בוצע ריצוף במקום אלו שהוצאו. המומחה מטעם בימ"ש העיד בחקירתו שעל הקבלן היה לבצע את הריצוף מחדש של אותן 7 מרצפות.

ש" עכשיו רציתי לשאול אותך, העניין שלנו, של האריחים, אפילו עוד יותר קל במקרה שלנו, כי נכון, שביקשת בעצמך לפרק אריחים? הבאת, הפנת את הצדדים לבדיקה של אינפרטק וטק וביקשת לפרק אריחים?

ת: נכון.

ש: אז פירקו 7 אריחים כבר לפני שנה בבית התובעים.

ת: כן.

ש: מי היה צריך להחליף אותם, לסדר?

ת: לדעתי, הקבלן.

ש: ואתה מודע לזה, שאף אחד לא בא במשך שנה? ידוע לך? אף אחד לא בא להחליף?

ת: מאיפה אני יודע?

ש: לא, אני רק שואל. אתה מודע לזה בכל זאת, זה בדיקה שהזמנו.

כב' הש' הדר: בעצם הבאנו אותו למשהו שהוא ענה לפני כמה דקות, כמובן אולי תהיה פה, חקירה של חברך, אבל בשביל זה הבאנו אותו, אז לא מיצינו את החקירה.

העד, מר גורמן: תראה, ברור לגמרי, שאם חברת אינפרטק וטק והקבלן לא יתנגד לבדיקה של בדיקת אינפרטק וטק, והקבלן יודע, שחברת אינפרטק וטק עורכת בדיקות, זה לפעמים כרוך בפירוק ריצוף. כדי שיהיה אפשר לקיים את הבדיקה, התיקונים האלה של האזורים שבהם אינפרטק וטק נגעה, להערכתי, החברה הקבלנית צריכה לתקן ובתנאי שיש להם אריחים רזרבים."

(עמ' 72 לפרוטוקול, שו' 31-13).

56. חשוב מכך, כפי שבימ"ש קבע בדיון בסוגיה הקודמת, התברר שהמומחה מטעם בימ"ש קבע סכום גבוה מהסכום שביקשו התובעים לעניין עלות התיקונים ללא החלפת האריחים בדירה. יתכן שהפער נובע גם מכיוון שתחילה לא קבע אומדן להחלפת כל האריחים. לנוכח הקטנת הסכום שקבע המומחה מטעם בימ"ש, בימ"ש דוחה הטענה לכפילות וקובע כי על הנתבעת לשלם לתובעים, נוסף לסך שנקבע בדיון בסוגיה הקודמת הסך של 60,000 ₪ בתוספת עלות פיקוח ובתוספת מע"מ, סה"כ סך של 77,220 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

האם הנתבעת איבדה זכותה לבצע תיקונים בדירה ?

57. נקודת המוצא היא שלקבלן זכות לתקן ליקויים. אולם, לעקרון זה ישנם חריגים.

58. המלומד ד"ר ג. הררי קבע כי "אם מכל סיבה אחרת נתערערו באופן חמור היחסים בין הצדדים – למזמין עשוי להיות טעם סביר שלא לאפשר לקבלן את תיקון הפגם. תיקון תשנ"ד מסייג את תחולת הנטל בחוק המכר דירות לתיקון או תיקונים חוזרים שלא צלחו במהלך שנתיים מיום מתן ההודעה לקבלן, אך זאת, כמובן, לאחר שקיבל את ההזדמנות הנאותה לתקן בראשונה". ד"ר ג. הררי "האחריות החוזית לליקויי בניה לאור חוק המכר (דירות) וחוק חוזה קבלנות" בעמוד 611.

59. כמו כן, המלומד ג. הררי מצביע על עילה נוספת לאיבוד הזכות לביצוע התיקון והיא סירוב הקבלן לתקן הפגם כגון כאשר "תגובת הקבלן להודעה על הפגם היא סירוב להכיר בקיומו, סירוב להכיר באחריותו, או סירוב לתקן אותו" שם בעמוד 612.

60. כאמור לעיל, במהלך התקופה הנוגעת לעניין, התגוררה בדירת התובעים שוכרת בשם לינוי אסרף. עוד עולה, שנציג הנתבעת מר גרציאן, ביקר בדירה במהלך שנת 2012 ואף הוציא דו"ח ביקור, ממנו עולה שנמצאים ליקויים בדירה ושיש לתקן בדחיפות, כמו כן, מציין מר גרציאן שיש לבדוק את חגורות הבטון. (ראה נספח א' 1 לתצהיר עדות הראשית מטעם התובעת).

61. עוד עולה שבסמוך לאחר מועד כתיבת דו"ח הביקור של גרציאן, תואם אל מול השוכרת מועד לביצוע תיקון הליקויים בדירה, אולם מועד זה נדחה שוב ושוב בעטיה של השוכרת, זאת כאמור בנספחים 8-11 לתצהיר גרציאן מטעם הנתבעת. מהנספחים עולה שהנתבעת מנסה לתאם מועדים אל מול השוכרת ועל אף שמתואמים איתה מועדים אלו נדחים לבקשת השוכרת או שהשוכרת אינה מאפשרת לעובדי הנתבעת לבצע התיקון כשהם מגיעים במועד שתואם. הנתבעת הודיעה במכתב מיום 17.6.13 (נספח 11 לתצהיר גרציאן) לתובעים אודות התנהלות השוכרת, ואף ציינה בסעיף 2 למכתבה שלא יתואם מועד נוסף לביצוע הבדיקה.

62. אין כל אסמכתא או ראיה לפנייה של התובעים לנתבעת בעקבות מכתב הנתבעת. יחד עם זאת, עולה מתצהיר התובעת כי בשנת 2015, ולאחר התעקשותה, תואם עמה מועד לביקור בדירה של מר גרציאן. לפגישה הגיע גם חותנה של התובעת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

63. התובעת לא ציינה את המועד המדויק בו התקיימה הפגישה, אולם כטענתה זו התקיימה לאחר קבלת דו"ח של חברת "גילוי נאות" שאותה יזמו התובעים לצורך איתור נזילות בדירה. מהדו"ח עולה שהביקור בדירה התקיים ביום 12.8.15. כך שפגישה זו התקיימה לאחר מכן.

64. מחקירת התובעת עולה שחוות הדעת של "גילוי נאות" נמסרה למר גרציאן במהלך הפגישה בה נכח החותן שלה:

"עו"ד וחניש: תסבירי לי למה בבקשה, עד שאת מאתרת, את מחזיקה ביד, אתם מחזיקים ביד חוות דעת מ-12 לאוגוסט 2015 ומעולם, עד לתביעה, לא המצאתם אותה לחברה, למה? העדה, גב' סבן: אני מסרתי את הגילוי נאות במו ידיי לאדון אלי גרציאני. כשהוא היה בדירה הוא אמר לי אפשר להשאיר את זה אצלי ובמו ידיי נתתי לו את זה. ממש במו ידיי וגם היה חתן שלי נוכח באותה פגישה ואני מסרתי לו את זה ממש לפני שהוא יצא מהדלת, הוא אמר אפשר להשאיר את זה אצלי אמרתי לו כן בבקשה.

ש: אבל הוא אומר שאת לא נתת לו כלום.

ת: אבל אני נתתי לו.

ש: נתת לו.

ת: ואני חוזרת ואומרת ואני נתתי לו את זה במו ידיי."

(עמוד 17 לפרוטוקול, שו' 23-14)

65. הטענה למסירת הדו"ח למר גרציאן בביקור לא צוינה בתצהירי העדות הראשית מטעם התובעים, ואף הוכחה על ידי עד הנתבעת, מר גרציאן בחקירתו.

"עו"ד שעה: נלך לדוגמא לנושא של גילוי נאות. אתה בסעיף 23 (ב) טוען שהתובעים עשו חוות דעת של חברת גילוי נאות ולא המציאו לחברה את הדו"ח, זה 23 (ב) לתצהיר שלך, זה נכון? העד, מר גרציאני: שניה, אני אגיע לסעיף ברשותך.

ש: סעיף של שני שורות.

ת: אוקיי, אני מאשר שלא קיבלת את הדו"ח.

ש: לא קיבלת או החברה לא קיבלה?

ת: אני אישית לא קיבלתי.

ש: אה אתה אישית, אוקיי, ואני אומר לך שהגברת שרית סבן וראית את העדות, העידה בעצמה שמסרה לך ביד את הדו"ח הזה, נכון?

ת: שלילי."

(עמ' 44 לפרוטוקול, שו' 33-24)



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24358-10-17 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

66. אולם, בסעיף 7.8 לכתב ההגנה מטעם הנתבעת להודעה שהתובעים כאן שלחו אליה בהליך התביעה הקטנה שהגיש השכן, מציינת הנתבעת שבהתאם לאותו דוח "גילוי נאות" שהתקבל בידי החברה, בוצעה בדיקה בדירת התובעים ביום 26.1.16.

67. מתוכן סעיף 7.8 עולה שבניגוד לעדותו של מר גרציאן שבינואר 2016 לא בוצעה בדיקה בדירת התובעים, הנתבעת טענה לפני בימ"ש לתביעות קטנות שבוצעה ביום 26.1.16.

"ש: מאשר. אז לפי מה שאני מבין מהתצהיר שלך סעיפים 14, 15 אמרו בינואר 16 ניסיתם לתאם, סורב ובסעיף 16 כתוב בסופו של דבר הצלחתם לתאם ל-6 ול-7 לחודש מרץ 2016 זה מה שכתוב בתצהיר שלך, זאת הטענה שלך לפי התצהיר?"

ת: אתה מדבר על סעיף 14, אתה אומר לי נכון או לא נכון, אמרתי לך כן.

ש: 14 זה מה שכתוב שם. כתוב שבינואר ניסיתם לתאם,

ת: אוקיי,

ש: סירבו לכם,

ת: נכון."

(עמ' 45-46 לפרוטוקול)

68. עוד עולה מכתב ההגנה מטעם הנתבעת בהליך התביעה הקטנה, שהנתבעת ביצעה תיקונים במועדים שונים בדירה, 26.1.16, 23.2.16, 22.2.16.

69. מכאן שהנתבעת נקלעה למצב בו מסרה גרסאות סותרות בשני הליכים שונים בעניינים מהותיים. רק לאחרונה חזר בימ"ש העליון בע"א 765/18 חיון נ' חיון (פורסם בנבו) על המשמעות שיש ליתן לסתירה בין גרסאות שונות. בימ"ש העליון חזר על הכלל לפיו מי שמשקר בודעין בדבר אחד משקר בכל עדותו.

70. לכן, בימ"ש קובע כי הנתבעת, על פי גרסתה בבית המשפט לתביעות קטנות, כשלה בביצוע התיקונים הנדרשים בשנת 2016 ואיבדה זכותה לבצען שוב.

71. בנסיבות אלה, העובדה שהדיירת לא העידה, בסופו של יום, אינה מסייעת לנתבעת.

72. לא רק שעל פי ממצאי המומחה מטעם בימ"ש הנתבעת כשלה בביצוע התיקון, היא דחתה פניה אליה לפני הגשת התביעה לבצע התיקונים (נספח יא' לתצהיר התובעים), בטענה שתקופת הבדק והאחריות חלפה. בתצהיר מר גרציאן נטען שטענות התובעים נטענו על גבול תום תקופת האחריות. (סעיף 24 ד' לתצהיר גרציאן).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

73. על הנתבעת מוטלת החובה לתקן ליקויים שנתגלו בתוך זמן סביר. לנתבעת ניתנו הזדמנויות לתקן הליקוי אף שהתנהלות שוכרת התובעים גרמה לעיכובים בזמני הביקור של נציגי הנתבעת. אולם, על פי גרסת הנתבעת בהליך שהתקיים בבימ"ש לתביעות קטנות, בוצעו תיקונים בדירת התובעים, שלא פתרו את הליקויים שנמצאו.

74. בע"א 472/95 זלוצין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד נ' (2) 858, נקבע "במקרה דנן היו ניסיונות כושלים של עובדי המשיבה בתיקון הליקויים, ובכך מוצתה, בלא הצלחה, זכותו של המוכר לערוך תיקונים בעצמו, ואין לכפות על הקונה תיקונים חוזרים של אותו מוכר".

75. בנסיבות אלו, בימ"ש קובע שהנתבעת איבדה את זכות התיקון. לכן, אין מקום להפחית מהסכומים שבימ"ש קבע עלות מופחתת, או עלויות פיקוח ומע"מ.

האם יש לחייב הנתבעת בסכום ששילמו התובעים לשכן ?

76. כאמור לעיל, השכן הגיש נגד התובעים כאן, תביעה במסגרת הליך תביעה קטנה. יד הגורל, כפי שבימ"ש הודיע לצדדים בדיון בו נחקר השכן, שהתביעה הקטנה נשמעה לפני מותב זה.

77. השכן טען לליקויי רטיבות שהחלו להופיע בדירתו, שחלחלו מדירת התובעים מעליו.

78. התובעים כאן שלחו הודעה לנתבעת כאן. התובעים טענו בסעיף 30 לכתב התביעה כי השכן ביקש מבימ"ש בתביעה הקטנה מתן פסיקתא לחיוב התובעים בסך של 24,405 ₪.

79. ההודעה ששלחו התובעים בבימ"ש לתביעות קטנות נמחקה ולא נדחתה. לכן, התובעים היו רשאים לכולל הסעד להשבת הסכום בו חויבו בגין רשלנות הנתבעת בתביעה כאן.

80. הנתבעת כאן לא הייתה צד לתביעה הקטנה ופסק הדין שם אינו מחייב אותה. לכן, על התובעים היה להוכיח בראיות את חבות הנתבעת לגבי הנזקים שנגרמו לשכן ואשר חויבה בהם.

81. התובעים צרפו לראיותיהם את חו"ד של המומחה מאיר אייל עליה נסמכה תביעת השכן. המומחה אייל קבע כי יש קשר סיבתי בין הליקוי בבניית דירת התובעים לנזק שנגרם לשכן ואמד הנזק.

82. לנתבעת היה יומה בהליך זה, והיה עליה לדרוש לפי **תקנה 130 לתקסד"א התשמ"ד** – **1984** לחקור את המומחה אייל. אולם, היא לא דרשה זאת ומכאן שהתובעים הוכיחו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באמצעות חו"ד של המומחה אייל הקשר הסיבתי בין רשלנות הנתבעת בבניית דירתם לנזק שנגרם לשכן והיקף הנזק.

83. אולם, התובעים לא טענו שחויבו בפסק הדין בתביעה הקטנה לשלם לשכן הסך שתבעו כאן. מעיון בהסדר הגישור שקיבל תוקף של פסק דין שצורף לכתב התביעה עולה כי בסעיף 3 להסדר קיבלו עליהם התובעים לתקן הליקוי בדירתו ככל שהנזק נובע מליקוי בדירתם.

84. בסעיף 4 להסדר קיבלו עליהם להעמיד שמאי שיגיע לדירת השעכן "אם הנזילה היא מדירת התובעים".

85. בפועל, מהראיות שהובאו לפני בימ"ש כאן, התובעים יצאו ידי חובתם על פי פסק הדין בתשלום הסך של 10,000 ₪. השכן שהעיד בהליך זה לא סתר ממצא זה, לפיו המחלוקת הסתיימה בתשלום הסך של 10,000 ₪.

86. לכן, בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעים מלוא הסכום ששילמו לשכן בסך של 10,000 ₪.

האם יש מקום לחייב את הנתבעת בסך של 6,000 ₪ בגין חודש שכירות?

87. בסעיף 34 לכתב התביעה, עתרו התובעים לחיוב הנתבעת בסך של 6,000 ₪ בגין הפסד חודש שכירות אחד בלבד.

88. יחד עם זאת, הן במסגרת תצהיר העדות הראשית והן במסגרת הסיכומים, עתרו התובעים לחיוב הנתבעת בסך של 6,000 ₪ לחודש במשך כל התקופה שהדירה אינה מושכרת (ראה סעיף 29 לתצהיר התובעת וסעיף 29 לסיכומי התובעת).

89. עוד יש להוסיף שהתובעת אף הייתה מופתעת מכך שבכתב התביעה היא תבעה אך ורק סך של 6,000 ₪ עבור שכירות.

"עו"ד וחניש: בואי בבקשה נעבור לנושא הבא ברשותך. אני אומר לפרוטוקול ואם צריך אני אשאל את השאלה הזאת. אתם תובעים בתביעה שלכם בסך הכל, בסך הכל 6000 שקל על דמי שכירות, נכון?

העדה, גב' סבן: כן, כל חודש.

עו"ד וחניש: לא כל חודש, 6000 שקל על דמי שכירות, זה מה שמופיע בתביעה, נכון?

כב' הש' הדר: את היית ערב לזה? כי את היית מופתעת עכשיו.

העדה, גב' סבן: כן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24358-10-17 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

כב' הש' הדר: טוב, היא מופתעת,

העדה, גב' סבן: אני מופתעת.

כב' הש' הדר: שאלה הבאה.

עו"ד וחניש: טוב. זאת אומרת, אני רוצה לומר לך פשוט ואני אומר את זה גם לפרוטוקול שאנחנו כמובן נתנגד להרחבת חזית וכמובן עדות שמיעה ולהרחבת חזית. בכתב התביעה את תובעת רק על חודש אחד שכירות, 6,000 שקל, זה הכל.

כב' הש' הדר: אדוני, כבר שאלת והיא ענתה, בוא, בוא נתקדם.

עו"ד וחניש: בסדר גמור. כי בתצהיר שלך את פתאום רוצה עוד כסף ואת אומרת עד,

כב' הש' הדר: אדוני, מה שמחייב אותי זה כתב התביעה, לא תצהיר.

עו"ד וחניש: בסדר גמור.

כב' הש' הדר: אי אפשר בתצהיר לשנות כתב תביעה, זה ברור.

עו"ד וחניש: מאיפה לקחת את הסכום של ה-6,000 שקל? זה מה שהשוכרת שילמה לכם?

העדה, גב' סבן: כן."

(עמ' 23 לפרוטוקול, שו' 1-20)

90. בימ"ש דוחה הניסיון של התובעים להרחבת חזית על ידי העלאת טענה לפיצוי העולה על

הסכום שצינו בכתב התביעה.

91. יתרה מכך, לא הוכח שהתובעים לא הצליחו להשכיר את הדירה עקב מצבה.

ש: רק לגור בה. זאת אומרת, מרגע שהשוכרת שלכם עזבה אתם התכוונתם לבוא ולגור בדירה.

ת: היה לנו עוד שנתיים, כי הייתה לי חתונה על הפרק, אמרתי אולי אני יכולה להשכיר עוד שנתיים ואז אני אעבור. אבל היות ויצא מצב כזה אחרי שהיא עזבה, הבית היה נראה לא טוב, אז גם לא השכרנו וגם לא עברנו.

ש: זאת אומרת לא פרסמתם מודעות להשכרה של הדירה אחרי שהשוכרת עזבה, נכון?

ת: לא, לא היה אפשרי.

ש: לא היה. לא פניתם למתווך גם, נכון?

ת: לא, לא היה אפשרי עם המצב שהיה בדירה."

(עמ' 20-21 לפרוטוקול)

92. מעבר לכך שהתובעים לא טרחו לנסות ולהשכיר את הדירה, הרי שהשוכרת לינוי אסרף

התגוררה בדירה במשך 6 שנים, על אף המצב הקשה לו טוענים התובעים שהיה בדירה, וזו

שילמה את דמי השכירות. כאמור לעיל, התובעים העדיפו לא להעיד הדיירת וחזקה שאם

הייתה מעידה, עדותה הייתה פועלת לחובתם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

93. התובעים הודו שבינם ובין השוכרת נחתם הסכם שכירות, אולם לא מצאו להגיש עותק מהסכם השכירות, ולא הצליחו להוכיח את הסכום לו הם טוענים. גם לא צורפה חוות דעת שמאי לפיה עלות השכירות החודשית של דירה באותו אזור הינה באותו סכום לו עותרים התובעים.

94. יתרה מכך, עולה מעדות התובעת שהם תכננו לעבור לגור בדירה לאחר עזיבת השוכרת. **ש: טוב. נכנסתם לחצי שנה. למה לא הודעתם לחברה שאתם הולכים לעשות שיפוצים?**
ת: כי לא יכולנו לחכות יותר, הדירה ריקה כבר שנה וחצי ואנחנו רוצים לגור, אנחנו משלמים משכנתא ורצינו כבר, זו דירה שקנינו אותה רק בשביל לחיות שם, זו דירת החלומות שלנו, דירת הפנסיה שלנו. (עמ' 20 לפרוטוקול, שו' 16-17)

95. נוסף לאמור לעיל, התובעים לא המתינו להכרעה בתובענה זו וביצעו לאחר הגשת כתב התביעה שיפוץ בדירה (ראו בסעיף 7 לסיכומי הנתבעת). בימ"ש לא מקבל טענת הנתבעת כי השיפוץ היה בגדר מחטף. זאת, בשים לב לזמן הרב שחלף מאז התגלה ליקוי הנזילה. אולם, בימ"ש לא יודע כעת מה השיפוץ כלל ומה הוא פרק הזמן שנדרש לשיפוץ שאינו נוגע לתובענה זו. אין להוציא מכלל חשבון, שממילא הדירה הייתה זקוקה לשיפוץ לאחר זמן רב בו שהתה בו הדיירת עקב בלאי, או רצון של התובעים לשדרגה שכן מעוניינים לעבור לגור בה. לכן, ממילא תקופת שבועיים ימים שקבע המומחה מטעמם לביצוע העבודה על פי חו"ד, נבלעה בשיפוץ שביצעו.

96. לכן, בימ"ש דוחה התביעה ביחס לרכיב אובדן דמי שכירות.

האם יש מקום לחיוב הנתבעת בפיצוי בגין עגמת נפש?

97. התובעים תבעו סך של 30,000 ₪ בגין רכיב עגמת נפש. בסעיף 35 לסיכומיהם, התובעים מדגישים שיש לפסוק להם עגמת נפש, בין היתר, בגין קיזוזים רבים מדמי השכירות ששילמה השוכרת לתובעים עקב מצב.

98. הטענה לא נטענה בכתב התביעה והיא מהווה הרחבת חזית אסורה. עניין הקיזוזים מדמי השכירות לא עלה ולא נטען כלל בכתב התביעה, אלא נטען לראשונה במסגרת חקירתה של התובעת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24358-10-17 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

99. מעבר לכך, טענה זו גם לא הוכחה שכן, כאמור לעיל, התובעים לא מצאו להגיש עותק מהסכם השכירות ואף לא אסמכתא אחת לתשלומים ששילמה השוכרת והמעידים שאכן בוצעו קיזוזים מדמי השכירות בגין אותן טענות לליקוי רטיבות.

100. מעבר לטענה זו שכאמור נטענה לראשונה במסגרת החקירה, התובעים אינם חולקים על כך שבמהלך כל התקופה בה הדירה הייתה מושכרת, הם קיבלו דמי שכירות עברה.

101. נקודת המוצא היא שכאשר קבלן מתרשל בבניית דירה ויש צורך לתקנה, יש לחייב בפיצוי גם בגין עוגמת נפש.

102. אולם, בתובענה זו התמונה העובדתית מורכבת. כאמור לעיל, תחילה מנעה הדיירת ביצוע תיקונים.

103. נוסף לכך, התובעים לא התגוררו בדירה בזמנים הנוגעים לעניין אי נוחות שגרמה התרשלות הנתבעת.

104. עוגמת הנפש מצטמצמת לצורך טפיל בליקוי ולהתמודד עם תביעת השכן.

105. לכן, בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם פיצוי בגין עוגמת נפש על הרף הנמוך בסך של 7,500 ש"ח בלבד.

דיון בהוצאות

106. בימ"ש חייב הנתבעת לשלם לתובעים הסך של 120,272 ₪ שעה שהתביעה עומדת על הסך של 163,049 ₪. מכאן שהתובעים זכאים לתשלום שכ"ט בא כוחם בהתאם לסכום שנפסק. בימ"ש מביא בחשבון התנהלות דיונית של שני הצדדים שהקשתה מאד על בימ"ש לברר העובדות, כפי שתואר בפסק דין זה. התנהלות שכללה גם הרחבות חזית **בוטות** מצד שני הצדדים, אילצה בימ"ש להקדיש זמן שיפוטי יקר ערך מעל ומעבר להיקף המחלוקת. כמו כן, בימ"ש מביא בחשבון התנהלות פסולה של הנתבעת שטענה טענות סותרות בהליכים משפטיים שונים. לכן, בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעים שכ"ט בא כוחם בסך של 25,000 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-10-24358 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

107. במסגרת סיכומיהם, התובעים עתרו לחייב את הנתבעת בסך של 2,500 ₪, בגין עלות דוח הסקירה של חב' "גילוי נאות". אולם, מעבר לכך שסכום זה לא נתבע במסגרת כתב התביעה, לא צורפה כל אסמכתא לביצוע התשלום האמור. לכן, בימ"ש דוחה דרישת התובעים בעניין זה.

108. כך הדבר גם ביחס לתשלום סך של 1,500 ₪, עבור טיפול עו"ד בן חמו אל מול הנתבעת. גם כאן, התובעים לא צרפו כל אסמכתא לתשלום שבוצע בפועל. לכן, בימ"ש דוחה גם דרישה זו.

109. בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעים אגרות משפט ששולמו והתשלומים ששילמו התובעים למומחה מטעמם בסך של 1,872 ₪, למומחה מטעם בימ"ש בגין הגשת חוו"ד בסך של 4,387.50 ₪ ובגין התייצבותו לדיון בסך של 1,755 ₪ ולחברת אינפרטק בסך של 2,750 ש"ח.

סוף דבר

110. בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעים כלהלן:

111. הסך של 120,272 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד הגשת התובענה ועד מועד התשלום בפועל.

112. אגרות משפט ששולמו והתשלומים ששילמו התובעים למומחה מטעמם בסך של 1,872 ₪, למומחה מטעם בימ"ש בגין הגשת חוו"ד בסך של 4,387.50 ₪ ובגין התייצבותו לדיון בסך של 1,755 ₪ ולחברת אינפרטק בסך של 2,750 ₪, צמודים בתוספת רבית כדין ממועד הוצאתם ועד מועד התשלום בפועל..

113. שכ"ט בא כוח התובעים בסך של 25,000 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24358-10-17 סאבן ואח' נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

ניתן היום, כ"ד אייר תש"פ, 18 מאי 2020, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט