



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

לפני כבוד השופט רונן פלג

התובעים

1. רז קורן
2. גבריאלה קורן

נגד

הנתבעת

יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

ב"כ התובעים עו"ד טל רבינוביץ'
ב"כ הנתבעת עוה"ד יובל כהן ואסף אדר

פסק דין

1. התובעים הגישו נגד הנתבעת תביעה כספית לסך של 400,000 ₪, שעניינה טענות לליקויי בנייה בדירה שהם רכשו ממנה בהוד השרון.

תמצית טענות הצדדים בכתבי הטענות

2. בכתב התביעה נטען כך :

א. בהסכם מהתאריך 28/7/16, התובעים רכשו מהנתבעת דירה בת 6 חדרים, בתוספת 2 מרפסות, 2 חניות ומחסן. הדירה ממוקמת בקומות 7-8 בבניין ברחוב סמטת נוגה 2/29 בהוד השרון (להלן: "הדירה").

ב. בעת קבלת החזקה בדירה, בתאריך 17/2/17, התובעים ציינו בפרוטוקול המסירה, בעצת ב"כ, את זכותם לזמן מומחה מטעמם לבחינת מצב הדירה וליקוייה.

ג. במהלך שנת המגורים הראשונה בדירה התובעים פנו אל הנתבעת בנוגע לליקויים שונים, אך התבקשו להמתין לשנת הבדק.

ד. בתאריך 17/1/18 נערכה חוות דעת ראשונה של המהנדס ולדיסלב סבוטין מטעם התובעים. חוות הדעת נמסרה לנתבעת, ואז החלה סאגה של מאות פניות, באמצעים שונים, כדי לקבל את התייחסותה וכדי שיבוצעו תיקונים.

ה. הנתבעת התייחסה לראשונה לחוות הדעת רק בתאריך 17/2/19, והכירה רק במעט מהליקויים. בלית ברירה, התובעים ביצעו תיקונים חלקיים דחופים על חשבונם.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

- 1 ו. בתאריך 5/8/19 נערכה חוות דעת שנייה מטעם התובעים, של המהנדס ד"ר אברהם
2 בן עזרא, שמצא בדירה ליקויים רבים וחמורים. לאחר עריכת חוות הדעת התגלו
3 ליקויי רטיבות חדשים בסלון הדירה ובאחד מחדרי המגורים וליקויים נוספים.
4
- 5 ז. חלק מהליקויים לא ניתנים לתיקון, ויש בהם כדי להוריד את ערך הדירה בסך של
6 248,000 ₪, לפי חוות דעת שמאית המקרקעין הגב' לודמילה גוטליב.
7
- 8 ח. לנתבעת ניתנו הזדמנויות רבות לבצע תיקונים, אך היא לא ניצלה אותן כראוי
9 ונהגה סחבת, זלזול ומשיכת זמן.
10
- 11 ט. חוזה המכר שנחתם בין הצדדים הוא חוזה אחיד, הכולל תנאים מקפחים בסעיפים
12 המתיימרים לפטור את הנתבעת מאחריותה לטיב הבנייה ולליקויי הבנייה.
13
- 14 י. נזקי התובעים, כולל עגמת נפש, מסתכמים בסך של 492,152 ₪. לצרכי אגרה,
15 התביעה הוגשה לסך של 400,00 ₪.
16
- 17 3. בכתב ההגנה נטען כך:
18
- 19 א. בהסכם המכר נקבע שהמחלוקות בין הצדדים בעניין המפרט יוכרעו על ידי מומחה
20 מוסכם ומחייב. התביעה יוצרת מנגנון חדש בניסיון לחמוק מבחינה עניינית
21 ומקצועית של המחלוקת.
22
- 23 ב. התובעים יוצגו על ידי עו"ד בעת חתימת הסכם המכר, ובוצעו בו שינויים לפי
24 דרישתם, כך שלא מדובר בחוזה אחיד.
25
- 26 ג. התובעים לא מסרו לנתבעת את חוות דעתו של המהנדס בן עזרא, שהתביעה
27 מתבססת עליה, אלא לראשונה בעת הגשת כתב התביעה. חוות הדעת הוסתרה
28 מהנתבעת.
29
- 30 ד. בתאריך 15/2/18 התובעים מסרו לנתבעת דו"ח בדק. הנתבעת התייחסה לדו"ח
31 במלוא הרצינות, ערכה פגישה בבית התובעים, מיפתה את הליקויים והתכוננה
32 לביצוע התיקונים, אלא שהתובעים סירבו לאפשר את העבודות ומנעו אותן. מכאן
33 שהנתבעת פטורה מחובתה ומאחריותה לביצוע התיקונים.
34



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

ה. לנתבעת לא ניתנה ההזדמנות הנאותה לבחון ולתקן ליקויי בנייה בדירה. התובעים אינם זכאים לסעד כספי ולנתבעת עומדת זכות התיקון.

ו. האופן שבו התובעים הפנו פניות לעובדים בחברה, לא תאם את הוראות ההסכם בין הצדדים.

ז. התובעים ביקרו בדירה הבנויה טרם רכישתה ומצאו שהיא מתאימה לצרכיהם. לפיכך התובעים מנועים מהעלאת טענות בדבר ליקויים תכנוניים או מבניים דוגמת קיומה של מדרגה בכניסה למחסן וגובהו של אדן חלון במרפסת השירות.

ח. התובעים מנוהלים ומובלים להליך משפטי יקר בניגוד לאינטרס שלהם עצמם. התובעים סירבו למנגנון היעיל של בירור המחלוקת באמצעות מהנדס מומחה, ובכך הפרו את הוראות הסכם המכר.

אופן ניהול המשפט ועדי הצדדים

4. במהלך קדם המשפט הנתבעת הגישה חוות דעת נגדיות לחוות הדעת אשר צורפו לכתב התביעה בתחומי הנדסת בניין ושמאות מקרקעין. בהמשך לכך בית המשפט מינה את מהנדס הבניין ושמאי המקרקעין אינג' ניר אנגל כמומחה מטעמו. המומחה לא מונה בהסכמת הצדדים.

5. חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט נערכה בתאריך 17/4/22. השלמות לחוות הדעת, לפי דרישת בית המשפט, ומענה לשאלות הבהרה מטעם שני הצדדים, ניתנו במסמכים מהתאריכים 3/6/22 ו- 19/6/22.

המומחה נחקר על ידי ב"כ הצדדים בדיון שהתקיים בתאריך 23/11/23. זאת לאחר שהצדדים הגיעו להסכמה להימנע מחקירותיהם של המומחים מטעמם.

6. יצוין כי בשלבים השונים של ההליך, בית המשפט ניסה לקדם הסדר של תיקון הליקויים בדירת התובעים על ידי הנתבעת, אך לא הושגה הסכמה. גם הליך מהיר של גישור לא הביא לסיום המחלוקת בהסדר.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

7. בהיעדר הסכמות, הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית. בדיון הוכחות שהתקיים בתאריך 14/9/23 נשמעו חקירותיהם הנגדיות של העדים הבאים:

- א. עת/1 התובע מר רז קורן.
- ב. עת/2 התובעת הגב' גבראלה קורן.
- ג. עת/1 מר אייבי וייזר (בעבר מהנדס הנתבעת).
- ד. עת/2 מר דורון יוסף (מהנדס הנתבעת כיום).

8. ב"כ הצדדים הגישו סיכומים בכתב.

דיון והכרעה

פרק א' - האם התובעים שללו מהנתבעת את זכות התיקון?

א'1 - הוראות החוק והסכם המכר

9. סעיף 4ב' לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, שכותרתו "זכות תיקון אי התאמה", קובע כך:

"(א) התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.

(ב) חזרה והתגלתה אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית, או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון".

10. סעיף 9 להסכם המכר בין הצדדים (נספח 1 לתצהיר התובע) נושא את הכותרת "ליקויים ותיקונם" ומפנה להוראות החוק. בין היתר, תנאי ההסכם מעגנים את חובת הרוכש לאפשר לנתבעת המוכרת לתקן את ליקויי הבנייה, שאחרת היא תיחשב כמי ששחררה מחובתה ומאחריותה (ס' 9(ב) ו-9(ו) להסכם).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

א'2 - ההתנהלות בין הצדדים

11. אין חולק על כך שהתובעים קיבלו מהנתבעת את החזקה בדירתם בתאריך 17/2/17. התובע טען כי הנתבעת איחרה במסירת הדירה והפעילה לחץ לבצע אותה בהקדם. על רקע זה, ולפי עצת ב"כ, התובעים הוסיפו הערה בכתב יד בתחתית פרוטוקול המסירה, שלפיה אין בקבלת החזקה כדי לגרוע מזכותם לבדוק את הדירה באמצעות מומחה מטעמם ולהעביר אל הנתבעת את מסמך הבדיקה בדבר הליקויים שיימצאו (ס' 7-9 לתצהיר התובע).

ע"ה/1, מהנדס הנתבעת מר וייזר, שלל את הטענה כי הופעל לחץ לבצע את המסירה, ואולם הנתבעת ממילא לא חלקה על זכותם של התובעים לבדוק את הדירה ולהעביר דו"ח ליקויים, כך שהוספת ההערה בפרוטוקול המסירה הייתה מיותרת (ס' 5-6 לתצהיר וייזר).

12. התובע העיד כי במהלך שנת המגורים הראשונה בדירה, התובעים פנו אל הנתבעת בנוגע לליקויים שונים, אך קיבלו את בקשתו של מר וייזר להמתין עד לקראת תום השנה. לקראת סוף השנה הראשונה, הדירה נבדקה על ידי מהנדס הבניין ולדיסלב סבוטין, שערך עבור התובעים חוות דעת מיום 17/1/18, אשר נמסרה לנתבעת בתאריך 15/2/18 (ס' 10-12 ונספח 4 לתצהיר התובע).

13. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בהתנהלות ביניהם למן המועד שבו חוות דעתו של מר סבוטין נמסרה אל הנתבעת.

14. התובע כלל בסעיף 13 לתצהירו טבלה המפרטת את השתלשלות העניינים בין התאריכים 15/2/18 עד 3/11/19, שאז התובעים הפנו את נציגת הנתבעת אל באת כוחם, וכעבור חודשים ספורים הגישו את כתב התביעה. לטענת התובע, רק בתאריך 17/2/19 הנתבעת התייחסה לחוות דעתו של המהנדס סבוטין, וגם אז היא הכירה בליקויים מעטים, כמפורט בטבלה שבסעיף 16 לתצהירו. בתאריך 10/3/19 התובעים השיבו לתגובת הנתבעת, כאמור בטבלה שבסעיף 17 לתצהיר התובע (ס' 13-17 לתצהיר).

לפי טענת התובעים, הנתבעת קיבלה את ההזדמנות הנאותה לתקן את ליקויי הבנייה בדירה, אך התעלמה ולא עשתה כן תוך זמן סביר.

15. מהנדס הנתבעת, מר אייבי וייזר, טען מנגד כי הנתבעת לא התעלמה מהתובעים, אלא ההפך מכך. לטענתו, התובעים שלחו עשרות הודעות ותזכורות, לעתים יום אחר יום, ובכך יצרו נפח של פניות, שאין בו כדי להצדיק את טענתם לאובדן אמון בנתבעת. לדבריו הוא עמד בקשר טלפוני רציף עם התובעים, אלא שהם ניסו להכתיב לנתבעת ולקבלני המשנה את



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

אופן התיקון, חלקו על הבנתם המקצועית ולא הסכימו לתיקון שלא יקבל את מלוא טענותיהם. תוך כך, התובעים סירבו להכניס את נציגי הנתבעת לדירה, אלא "אחד אחד", כך שהם נאלצו לעמוד מחוץ לדירה באופן מבזה (ס' 7-9 ו-35 לתצהירו).

לטענת מר וייזר, התובעים נאחזו בזוטות והילכו אימים על מנהלי ועובדי הנתבעת. גם כשהתקבלה הסכמה על תיקון כזה או אחר, התובעים סיכלו אותו בכך שהם הציבו תנאים, קצבו מועדים לא סבירים לביצוע ורצו הכל "כאן ועכשיו" (ס' 10-12 לתצהירו). נטען שהתובעים הציבו תנאים והתניות לתיקון, הקשו ואף סירבו לתאם ביקורים של אנשי המקצוע לצורך אבחון, נטו להתערב בקביעות מקצועיות וגם סירבו לפניית הנתבעת לקיים פגישת מיפוי בנוכחות מנהלה מר שגיא לנציג (ס' 18-19 ו-28 לתצהירו; עמ' 51 לפרוטוקול, ש' 10-19).

מר וייזר תפקד כמהנדס הנתבעת בין השנים 2014-2020. בתקופה זו הנתבעת מסרה כ-600 דירות, ולצורך הטיפול בהן הפעילה מחלקה עם עובדים ורכזת, שעבדו באופן מסודר. לדבריו הוא לא היה מעורב בעבודה השוטפת, אך נאלץ להיכנס לתמונה של דירת התובעים די מהר, שכן מצד אחד הם ביקשו שהנתבעת תתקן ומצד שני הם הרחיקו ודחו את התיקונים. תוך כך נטען שהנתבעים דחו את פניותיהם של קבלני משנה לתאם בדיקות ותיקונים (ס' 2 ו-33-34 לתצהירו; עמ' 51, ש' 21-31).

בחקירתו מר וייזר התבקש להפנות לאסמכתאות שיתמכו בטענותיו. בתשובה הוא הפנה לנספחים ב'ד' לתצהירו, ואולם טען שפעמים רבות הוא סייר בבניין ודפק על דלת הדירה, בדומה להתנהלות הנתבעת עם כל יתר רוכשי הדירות (עמ' 51, ש' 32 - עמ' 52, ש' 7). יש לציין כי נספח ז' לתצהירו של מר וייזר הוא התכתבות המעידה לכאורה על כך שבחודש מאי 2019 התובע לא השיב לפניות קבלן האלומיניום של הנתבעת.

מר וייזר יצר בעדותו רושם מהימן, ואולם עדותו בעניין התנהלותם של התובעים נותרה יחידה, מבלי שהנתבעת זימנה למתן עדות עדים רלוונטיים נוספים, אשר יכלו לחזק או להפריך את הנטען. בהקשר לכך מר וייזר העיד שהמחלקה שטיפלה בפניות הייתה מחלקת תיקוני הבדק, והוא עצמו היה מכותב להודעות הדוא"ל (עמ' 52, ש' 18-26). מכאן שהיה על הנתבעת לזמן לעדות את הגב' מאיה טננבאום ואת מנהל העבודה מר מוחמד, שהיו מעורבים בטיפול בדירת התובעים. ההלכה בדבר המשמעויות של אי זימונם של עדים רלוונטיים ידועה, והמחדל מחליש את טענות הנתבעת.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

16. יצוין שאין מחלוקת כי הנתבעת ביצעה בדירה תיקונים שונים במהלך התקופה הרלוונטית. התובע העיד, שבמהלך החודשים שחלפו ממועד מסירת חוות הדעת של המהנדס סבוטין ועד לקבלת ההתייחסות של הנתבעת, נערכו מספר סיורים בדירה ואף נעשה ניסיון מצדה לטפל בליקויי רטיבות (עמ' 44, ש' 19-29). התובעת העידה שהנתבעת נתנה מענה במקרים בודדים, דוגמת הטיפול ברטיבות, אך התעלמה במקרים אחרים. הנתבעת לא הודיעה על סירוב לתקן, ואולם במעשיה מוססה את הטיפול, לא ענתה ובפועל לא תיקנה (עמ' 48, ש' 16-17 ו- 29-31; עמ' 49, ש' 22-25).
- מר וייזר העיד, שכפי שהוסבר לתובעים, בעיות רטיבות הן קשות לאיתור, ולעתים נדרשים מספר ניסיונות כדי לזהות את מקור המים. בדירת התובעים נעשה ניסיון ראשון לאתר ולטפל ברטיבות מתוך הדירה על ידי העובד מוחמד וצוותו, וניסיון שני חיצוני לדירה באמצעות סנפלינג על ידי קבלן חוץ בשם עמית. לדבריו התובעים רצו טיפול ותיקון מידי, אך כאמור הדבר לא היה אפשרי (ס' 20-21 ו- 36 לתצהירו; עמ' 52, ש' 14-17). לדבריו, במשך שנתיים הנתבעת ביצעה תיקונים והתכוונה לתקן עוד, אלא שהדבר נמנע בהיעדר הסכמה ושיתוף פעולה מצד התובעים (עמ' 54, ש' 4-6).
17. התובע אישר, שכדי לאפשר לנתבעת לבצע תיקונים בדירה, התובעים דרשו לקבל תכנית לגבי אופן התיקון ולוח הזמנים שלו. זכות שכזו אמנם לא נתונה בהסכם המכר, אך מדובר להבנתו בדרישה הגיונית וסבירה (עמ' 45, ש' 1-12). גם התובעת אישרה בעדותה, שכתנאי לאישור ביצוע תיקונים בדירתם, התובעים דרשו לקבל מהנתבעת פרטים לגבי אופי התיקון וזהות המתקן, כמו גם העמדת פיקוח הנדסי. לטענתה הדבר נבע מניסיון העבר, כדי לוודא שלא ייגרם נזק כתוצאה מהתיקון, דוגמת נזקים שנגרמו בעת תיקון אדן חלון בקומה 7 (עמ' 48, ש' 32 - עמ' 49, ש' 17).
18. הצדדים צירפו למוצגיהם עשרות של התכתבויות בדוא"ל, המעידות על השתלשלות העניינים ביניהם בזמן אמת (מסמכי נספח ג' לתצהירו של התובע ונספחים ב'-ז' לתצהירו של מר וייזר). מובן שאין בכך כדי למצות את כל ההתרחשויות, אשר מטבע הדברים קשות לתיעוד מדויק, ובכלל זה שיחות טלפון, ביקורים בדירה והתכתבויות באמצעות הטלפון הנייד. להלן פירוט מועדים ואירועים שונים אשר נמצאו ראויים לאזכור:
- א. בתאריך 15/2/18 התובעים העבירו אל הנתבעת את דו"ח ליקויי הבנייה של המהנדס סבוטין (נספח ג' לתצהיר התובע).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

ב. בתאריך 23/4/18 התובעים ציינו כי הם מצפים להתייחסות מצד הנתבעת לדו"ח, וזאת בהמשך לפגישות שנערכו בין הצדדים, האחרונה בהן מהתאריך 22/3/18 (נספח ג' לתצהיר התובע).

ג. בתאריך 10/5/18 מר וייזר עדכן את התובע שצפויה פגישה פנימית אצל הנתבעת, שלאחריה הוא יעדכן אותו. בתאריך 2/7/18 מר וייזר כתב לתובע שוב שהליקויים בבדיקה. בין ובין, התובעים שלחו אל הנתבעת תזכורות (נספחים ג'5-7 לתצהיר התובע).

ד. בתאריך 10/7/18 התובעים דיווח לנתבעת על ליקוי נוסף שהתגלה, הקשור במעקה ובזכוכית שבורה. ההתכתבויות מעידות על כך שהנושא טופל באופן מהיר על ידי הנתבעת באמצעות קבלן המעקות, עד להשלמת התיקון בתאריך 18/9/18 (נספחים ג'6-15 לתצהיר התובע).

ה. בתאריך 8/10/18 נשלח אל הנתבעת מכתב התראה מאת ב"כ התובעים דאז, עו"ד רם אורן, שקבל על כך שעד לאותו שלב לא התקבלה התייחסות עניינית של הנתבעת לדו"ח הליקויים (ס' 18 ונספח 6 לתצהיר התובע). בהודעת התובע אל מר וייזר מהתאריך 24/10/18, הוא כתב שהוא שמח על כך שסופסוף הנתבעת מתייחסת לדו"ח הליקויים, לאחר מספר סיורים שהתקיימו בדירה, ומבקש לקבל פירוט כיצד הם יטופלו. בתשובה מהתאריך 24/10/18, מר וייזר התנצל על הזמן הרב שחלף מאז ביצוע הסיורים ועד לתגובת הנתבעת. בהמשך לכך מר וייזר כתב כך (נספח ג'17 לתצהיר התובע):

"אני הבנתי מכם לאורך כל הזמן שחלף וגם משיחתנו אתמול, שאתם לא באמת מעוניינים בתיקון הליקויים אלא בקבלת פיצוי כספי, למעט במספר קטן של ליקויים קלים, כדוגמת ליקויי האלומיניום שציינתם. האם אתם באמת מתכוונים שנטפל בליקויים שרשומים בדו"ח המהנדס?"

על כך השיב לו התובע בהודעה מאותו היום כדלקמן (נספח ג'18 לתצהיר התובע):

"אנו נשמח שהליקויים יתוקנו ומצפים להתייחסות לדו"ח כיצד בכוונתכם לטפל בהם. יחד עם זאת, ברור לכולנו ואתה בעצמך ראית בסיורים שהיית אצלנו שישנם ליקויים שלא ניתן לבצע או שלא סביר לבצע. לדוגמא: חלון ממ"ד שלא נכנס לכיס, רצפה עקומה באופן משמעותי באחד החדרים, רוחב מדרגות, שיפוע ספסל שבוצע בצורה לקויה וכו'. נא התייחסותכם המפורטת לדו"ח בהקדם".



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

בהקשר להתכתבות זו, מר וייזר הסביר בעדותו, שבמהלך 8 החודשים שקדמו לה, פניות הנתבעת נתקלו בהסתייגויות, בהצעות לשיפור ובהתניות אשר הקשו על הנתבעת לגבש תכנית תיקון (עמ' 53, ש' 10-22).

התובע העיד שהפיצוי הכספי נדרש רק עבור ליקויים שאינם ניתנם לתיקון, כגון רצפה עקומה (עמ' 42, ש' 32 - עמ' 43, ש' 5), ושהוא היה מעוניין בתיקון (עמ' 44, ש' 30-35).

ו. בהודעת התובע למר וייזר מהתאריך 27/11/18 נכתב כי תואם מועד לביקורה של נציגת הנתבעת מאיה כדי לבחון רטיבות. בהודעה מהתאריך 8/12/18 דווח על כתמי רטיבות חדשים ברחבי הדירה. בהודעה שלמחרת התובע דיווח על ביקורו של מוחמד, מנהל שירות הלקוחות של הנתבעת. ההתכתבויות מהחודשים הבאים מעידות על המשך הטיפול ברטיבות (נספחים ג' 23-43, ג' 47-48 לתצהיר התובע).

ז. בהודעת מר וייזר מהתאריך 11/12/18 נכתב שמצורפת טבלה אשר תשמש למתווה התיקונים ולהערכת הפיצויים. עוד נכתב שהעניינים בתחילת הדרך ושמןכ"ל הנתבעת שומר לעצמו את האופציה לערוך בדיקת מהנדס מטעם הנתבעת. בתשובת התובע מהתאריך 17/12/18 אושרה בתודה קבלת הרשימה (נספח ג' 28 לתצהיר התובע).

ח. בהודעת מר וייזר מהתאריך 25/1/19 נכתב כי המתווה המוצע יועבר בקרוב. בהודעתו מהתאריך 30/1/19 נשלחה רשימת הליקויים ונכתב בין היתר כך:

"לסכם את הטבלה במשפט, ישנם ליקויים שאין צורך לתקנם, ליקויים שניתן לתקנם ונבצע בתיאום אתכם, ליקויים שלא ניתן לתקנם ונשלם פיצוי מוסכם, ולבסוף, ישנם ליקויים שאפשר לתקן אך ייתכן ותחליטו שאינכם רוצים בכך בשלב זה".

בתשובת התובעים מהתאריך 31/1/19 נכתב שטבלת הנתבעת חסרה מספר ליקויים. התובעים צירפו טבלה מעודכנת וביקשו את התייחסות הנתבעת (נספחים ג' 45-46 לתצהיר התובע). לאחר מספר תזכורות, בתאריך 17/2/19 מר וייזר העביר אל התובעים את הטבלה המעודכנת. תשובת התובעים הועברה בתאריך 10/3/19 (נספחים ג' 49-52 ו- ג' 56 לתצהיר התובע).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

ט. בהתכתבויות בין הצדדים מחודש מרץ 2019, התובעים קבלו על כך שניסיונות התיקון של כתמי הרטיבות השונים לא צלחו. כמו כן הועלה עניין צביעת הפרגולה. הנושא טופל במעורבות נציגי הנתבעת אייבי ויזר ומאיה טננבאום (נספחים ג' 58-65 לתצהיר התובע).

התובע טען כי במסגרת התיקונים החלקיים והדחופים שהתובעים ביצעו בעצמם, הוא רכש בתאריך 12/4/19 צבע מתאים לפרגולה וצבע אותה בעצמו, שכן במקור היא נצבעה בצבע שאינו מתאים לתנאי חוץ (ס' 20 לתצהירו). התובע עומת עם העובדה שהנתבעת אישרה בטבלה מהתאריך 17/2/19 כי היא תבצע את צביעת הפרגולה בעצמה. תחילה הוא שלל את ההסכמה, אך בהמשך הוא טען שהנתבעת לא עשתה דבר, כך שבחלוף חודשיים ממועד קבלת הטבלה הוא ביצע את העבודה בעצמו. זאת חודש בלבד לאחר החלפת הטבלאות בין הצדדים ומבלי ליידע את הנתבעת בדבר כוונתו (עמ' 41, ש' 35 - עמ' 42, ש' 31).

י. בתאריך 30/6/19 התובעים פנו אל הנתבעת בטענה שהתפרק אריח מספסל האבן במקלחת ההורים. למחרת הגב' מאיה טננבאום הודיעה לתובעים שהיא מבקשת לקבוע סיור בדיקה של מנהל התיקונים מוחמד בתאריך 7/7/19 או בתאריך 9/7/19. בתשובה התובע הודיע שאם העניין לא יפתר תוך 48 שעות, התובעים יטפלו בו עצמאית. הגב' טננבאום הודיעה שהתאריך הקרוב ביותר לתיקון על ידי הרצף הוא 17/7/19, ונענתה כי מדובר בפרק זמן לא סביר. בהמשך לכך, בתאריך 7/7/19 הגב' טננבאום הודיעה שניתן להקדים את התיקון לתאריך 10/7/19. בתשובה התובע הודיע כי "יום ד' רחוק מאד מתחילת השבוע. לאור זמן הטיפול הרחוק והלא סביר, התחלנו בטיפול בעצמנו" (נספחים ג' 67-69 לתצהיר התובע).

התובע כלל את נושא האריח ברשימת התיקונים החלקיים והדחופים שהתובעים נאלצו, ע"פ הנטען, לבצע בעצמם ועל חשבונם. הוא אישר שהפנייה בקשר לאריח נעשתה בחלוף יותר משנתיים ממועד המסירה, לכאורה לאחר תקופת הבדק לאריחים, ושלמרות זאת הנתבעת הביעה נכונות לתקן. עם זאת, להבנתו התיקון היה דחוף מאד והמועד שהציעה הנתבעת לא היה תוך זמן סביר, למרות שבדירה שני חדרי אמבטיה נוספים. התובע העיד שהוא הגיע למסקנה זו לאחר שהתייעץ בזמן אמת עם באת כוחו (ס' 19 ו- 22 לתצהירו; עמ' 40, ש' 12-23; עמ' 40, ש' 35 - עמ' 41, ש' 34; עדות התובעת בעמ' 47, ש' 5-14).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

מר ויזר הפנה לכך שהנתבעת הגיבה לפניית התובעים תוך יום והציעה תיקון תוך זמן קצר וסביר. נפילת האריח לא יצרה ליקוי מהותי או דחוף, כך שהתיקון שבוצע על ידי התובעים אינו מחייב את הנתבעת (ס' 22-26 לתצהירו; עמ' 54, ש' 18-29).

יא. בתאריך 16/7/19 הגב' מאיה טננבאום ביקשה לתאם עם התובעים פגישה בנושא הליקויים. בתשובת התובע מהתאריך 18/7/19 נכתב כי התובעים מחכים לחוות דעת של מומחה והם ייצרו קשר לאחר שהיא תתקבל. הגב' טננבאום העבירה את התשובה לגורמים השונים אצל הנתבעת (נספחים ג' 69-70 לתצהיר התובע; נספח ה' לתצהיר ויזר).

יב. בתאריך 21/7/19 ביקר בדירת התובעים המהנדס ד"ר אברהם בן עזרא, שערך חוות דעת מהתאריך 5/8/19 (ס' 23 ונספח 5 לתצהיר התובע). חוות הדעת העדכנית פירטה יותר ליקויים והעלתה באופן משמעותי את הערכת עלויות התיקון מסך של 62,226 ₪ בחוות דעתו של המהנדס סבוטין לסך של 188,803 ₪.

התובע הודה שחוות דעתו של ד"ר בן עזרא לא הועברה אל הנתבעת, אלא לראשונה במסגרת כתב התביעה המסתמך עליה בהליך זה (עמ' 39, ש' 32 - עמ' 40, ש' 1). הדברים עלו גם בתצהירו של מר ויזר (ס' 29 לתצהיר).

מר ויזר העיד, שגם לאחר הגשת התביעה הנתבעת הייתה מוכנה לבצע תיקונים ואף פעלה לקדם זאת, אך נתקלה בסירוב, ובהודעת התובע מהתאריך 1/3/21 הופנתה לב"כ התובעים (ס' 31 ו- 37 ונספחים ה'-ו' לתצהירו).

יג. בתאריך 20/1/20 התובעים הודיעו לנתבעת על רטיבות חדשה שהתגלתה בקיר הסלון בדירה. עוד באותו היום מר ויזר הודיע להם שהעניין יטופל, ובהתכתבויות נוספות מאותו השבוע עולה שבעל מקצוע מטעם הנתבעת ביקר בדירת השכן ולכאורה אבחן שהיא לא המקור לרטיבות. התובע טען בתצהירו כי הנתבעת ביצעה תיקון רשלני בקיר החיצוני של הבניין, כך שהרטיבות חזרה (ס' 29-32 ונספח 9 לתצהיר התובע; עדות התובעת בעמ' 47, ש' 31 - עמ' 48, ש' 7).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

א'3 - ממצאים ומסקנות

19. מהעדויות ומהמסמכים עולים הממצאים הבאים:

א. הנתבעת התעכבה יתר על המידה בטיפול בדו"ח ליקויי הבנייה של המהנדס סבוטין מטעם התובעים, אשר הוגש לה בתאריך 15/2/18. על אף מספר ניכר של תזכורות, תגובה עניינית ומפורטת ראשונה הועברה רק בתאריך 30/1/19.

ב. גם לאחר שהנתבעת העבירה את תשובתה לדו"ח מטעם התובעים, כאמור בשיהוי, היא לא הכירה בחלק ניכר מהליקויים הנטענים (כעולה מהטבלה בסעיף 16 לתצהירו של התובע). נדמה כי היה על הנתבעת למנות מהנדס מטעמה, שיערוך חוות דעת מקצועית נגדית ומסודרת, ולא רק לשמור על הזכות לעשות כן, כאמור בהודעתו של מר וייזר מהתאריך 11/12/18.

ג. על אף האמור, בתקופת הביניים הנתבעת הביעה נכונות ואף פעלה לתקן את הליקויים המשמעותיים והדחופים יותר בדירה, ובעיקר ליקויי הרטיבות.

ד. התובעים מצדם הקשו על נציגי הנתבעת לסייר בדירה, לאתר ליקויים ולבצע תיקונים. דרישות התובעים לקבל תכנית כתובה ולפיקוח הנדסי, כמו גם ההשגות המקצועיות, מנעו מהנתבעת להעניק לתובעים את השירות הרגיל, בדומה לשאר הדיירים, יצרו מתיחות מיותרת והובילו את הצדדים לעימות המשפטי.

ה. התנהלותם של התובעים, שמיהרו לתקן בעצמם את האריח שנפל באמבטיה ולצבוע את הפרגולה, פגעה בזכות התיקון של הנתבעת. הנתבעת טיפלה בעניין האריח במהירות ראויה לציון, והתאריך שהוצע לביצוע התיקון היה קרוב מאד וסביר בהחלט. שני הליקויים לא היו בהולים ולא מובן מדוע התובעים פעלו לתקן אותם בעצמם.

ו. התובעים פנו לנציגי הנתבעת (בעיקר למהנדס החברה אייבי וייזר, למנהל העבודה מוחמד ולגבי מאיה טננבאום) בדוא"ל ובהתכתבויות באפליקציית "ווטסאפ". מר וייזר הפנה בתצהירו לכך שהסכם המכר קבע כי הדרישות בעניין תיקונים תישלחנה בדואר רשום (ס' 13-14 לתצהירו), אך הלכה למעשה ההתנהלות באמצעי ההתקשרות האחרים הייתה מקובלת על נציגי הנתבעת. מר וייזר עצמו אישר שהוא עמד עם התובעים בקשר טלפוני ואף נהג לדפוק על דלת דירתם. בזמן אמת



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

נציגי הנתבעת לא דרשו התכתבות באמצעות דואר רשום, כך שלא ניתן ליחס לתובעים הפרה בעניין זה.

ז. באמצע שנת 2019 התובעים החליטו שלא לאפשר לנתבעת לבצע תיקונים בדירתם והפסיקו לשתף עמה פעולה. תוך כך הם פנו למומחה ד"ר בן עזרא כדי שיערוך בדיקה נוספת ועדכנית של מצב הדירה, אך כלל לא העבירו את חוות דעתו לעיון הנתבעת, אלא רק במצורף לכתב התביעה.

20. המסקנה היא שבכל הנוגע לתיקון הליקויים שאובחנו בחוות דעתו של המהנדס סבוטין, התנהלותם של שני הצדדים גרמה לכך שבפועל הנתבעת לא תיקנה את ליקויי הבניה בדירה. מצד אחד שיהוי הנתבעת ומצד שני הקשיים שהערימו התובעים שלא לצורך.

עם זאת, תביעת התובעים לא מתבססת על חוות דעתו של המהנדס סבוטין, כי אם על זו של המהנדס ד"ר בן עזרא, שאין חולק כי לא הועברה אל הנתבעת. בהקשר זה, התובעים לא אפשרו לנתבעת לתקן את הליקויים בדירה, שרק חלקם נכללו בחוות הדעת הראשונה. התנהלות זו הפרה את זכות התיקון של הנתבעת.

טענת התובעים בסיכומיהם, שהנתבעת מיצתה את זכותה לתיקון באי ההתייחסות לחוות הדעת הראשונה, אינה יכולה להתקבל. כאמור, התובעים תרמו את תרומתם לכך שמרבית הליקויים לא תוקנו בשנה וחצי שלאחר מסירה חוות הדעת הראשונה. מעבר לכך, כאמור, חוות הדעת השנייה העלתה טענות לליקויים נוספים ולנזק גדול פי כמה. די בכך כדי לחייב את התובעים ולו במתן הזדמנות נוספת לנתבעת לתקן בעצמה את הליקויים.

21. הוראות סעיף 4ב' לחוק המכר (דירות), שצוטט לעיל, מטילות על רוכש הדירה את הנטל לאפשר למוכר לתקן את התאמה הניתנת לתיקון ועל המוכר לתקן את אי ההתאמה הזו תוך זמן סביר. עם זאת, הקונה אינו חייב לאפשר למוכר את התיקון ולמוכר אין זכות לתקן. אם נתינת ההזדמנות למוכר לתקן את אי ההתאמה הייתה מאפשרת לו לסלק אותה, תוגבל היזקקותו של הקונה לתרופות אחרות בגינה (אייל זמיר, **חוק המכר (דירות)**, התשס"ב - 2002, בעמ' 581-582).

בהמשך הדברים, הנטל לאפשר למוכר לתקן את אי ההתאמה מוסבר בין היתר בכך שהוא "... מצויד בכלים, בחומרים ובמימונות הדרושים לתיקון פגמים המתגלים בדירה. על פי רוב הוא יוכל לתקן את אי ההתאמה בעלות נמוכה יותר מאשר קבלן שיוזמן במיוחד לביצוע התיקון, משום שהוא מכיר את המלאכה שביצע, משום שבידיו החלפים והאביזרים המתאימים ומשום שלעיתים הוא עדיין עוסק בבנייה בבניינים סמוכים



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

שטרם הושלמו. בידי המוכר להזיל את התיקון על ידי ביצוע מרוכז של תיקונים בדירות אחדות (או רבות) שבאותו בניין או שבאותו אתר בנייה. מאחר שקבלנים גובים ברגיל שכר גבוה יותר מעלויותיהם (הרווח שלהם מביצוע המלאכה), תיקון עצמי בידי המוכר חוסך לו את הנשיאה במרכיב הרווח של קבלן אחר שיבצע את התיקון. לפי הפסיקה, תיקון עצמי אף חוסך למוכר את מרכיב המע"מ בשכרו של הקבלן האחר. על פי חוות דעת של מומחים שעליהן הסתמכו בתי המשפט, מדובר בפער של עשרות אחוזים. הנטל הנדון מבוסס אפוא על טעמים דומים לאלה של כלל הקטנת הנזק שבדיני הפיצויים... (שם, בעמ' 583-585) (ראו הפניה ואישור בית המשפט העליון לאמור ב- ע"א 656/99 ד"ר עדה בר שירה נ' מעונות ובנין בע"מ, פ"ד נו(5) 1 בסעיף 17).

22. מקום שבו נמצא שרוכש הדירה לא אפשר לקבלן לתקן את הליקויים, לא נשללת לחלוטין זכותו לקבל פיצוי בגין עלויות התיקון, אך ניתן להפחיתה ממחיר של קבלן מזדמן למחיר העלויות של הקבלן. כך ב- ע"א 155/08 (מחוזי - חיפה) עדין פיורה נ' עד הואזה בע"מ (כב' השופט יצחק עמית בשבתו בבית המשפט המחוזי; פורסם במאגרים - 21/1/09):

"איני סבור כי אי עמידה בנטל ההודעה או בנטל של מתן הזדמנות לתקן, שוללת באופן גורף את התרופות העומדות למזמין. על דרך ההיקש אפנה לפסיקה הנרחבת שעניינה אי התאמות בדירה (ליקויי בניה) עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. אחת הסוגיות שנדונות תדיר בהקשר זה, היא זכות הקבלן לבצוע תיקונים ... באותם מקרים בהם בתי המשפט הגיעו למסקנה כי רוכש הדירה הפר את הנטל המוטל עליו לאפשר לקבלן לתקן את הליקויים, התוצאה היתה הפחתה של סכום הפיצוי, ובמקום פיצוי לפי מחיר של קבלן מזדמן, נפסק פיצוי נמוך יותר, על פי עלות התיקון לקבלן ... דהיינו, בתי המשפט לא שללו לחלוטין את הפיצוי מרוכש הדירה בשל אי מתן הזדמנות לתקן ... כך גם בענייננו: שלילת הזכות של המשיבה להשלים את ביצוע העבודות, אינה שוללת באופן גורף את זכות המערערת לתבוע פיצוי או השבה של חלק מהתמורה ששולמה על ידה, אם על פי דיני החוזים או מכוח דיני עשיית עשר ולא במשפט. הטעם לדבר הוא, שכאשר נמנע מקבלן מלהשלים או לתקן פגמים בעבודה או בשירות, נחסכות לקבלן ההוצאות או הטרחה הכרוכות בביצוע או בהשלמה של העבודות/השירות, וחסכון זה ראוי להעביר לכיסו של המזמין" (ס' 12 בעמ' 7 לפסק הדין).

23. ב- ע"א 5602/03 אבי ושרה סגל ואח' נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ (פורסם במאגרים - 28/2/05) בית המשפט העליון דן במקרה שבו תביעת הרוכשים בדבר קיומם של ליקויי בנייה הוגשה עוד במהלך שנת הבדק. בית המשפט לא שלל מהרוכשים את הפיצוי, אך הפחיתו בשליש (ס' 10 לפסק הדין):



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

"אציין, כי ספק בעיני אם היה מקום לברר התביעה בטרם חלפה שנת הבדק, אך איני סבורה שנכון ושאפשר יהא לבחון שאלה זו כיום, כעשור לאחר שנפתח ההליך המשפטי בין הצדדים. יחד עם זאת, אני סבורה כי בסופו של יום לא ניתן להתעלם מכך שהתביעה הוגשה על ידי המערערים בתוך שנת הבדק, בניגוד למוסכם בחוזה המכר ובטרם ניתנה לשיכון ופיתוח ולקבלן האפשרות לתקן הליקויים ... לפיכך, סברנו שראוי להפחית את שיעור הפיצויים בגין ליקויי הבניה בשליש לגבי כל אחד מהמערערים בשל אי מיצוי תקופת הבדק. שיעור זה מבטא איזון ראוי לטעמנו בין ההכרה בליקויים בדירות המערערים ובצורך לתקנם, לבין ההכרה בכך שהמערערים פעלו בניגוד לחוזה ובחרו שלא להמתין עד סיום שנת הבדק ולאפשר לקבלן, כמקובל, את תיקון הליקויים שהתגלו".

24. בענייננו, התנהלותם של שני הצדדים לאחר שנערכה חווה"ד הראשונה מטעם התובעים, כפי שפורט לעיל בהרחבה, והעובדה שלנתבעת לא ניתנה הזכות לתקן על בסיס חוות הדעת השנייה, זו העומדת בבסיס התביעה, מצדיקה להבנתי פיצוי מופחת בשיעור של 20%.

פרק ב' - הנזקים: עלויות תיקון הליקויים, ירידת ערך ועגמת נפש

25. תביעת התובעים התבססה כאמור על חוות דעתו של ד"ר אברהם בן עזרא מהתאריך 5/8/19 ועל חוות דעתה של שמאית המקרקעין הגב' לודמילה גוטליב מהתאריך 12/12/19. חוות דעתו של המהנדס סבוטין מהתאריך 17/1/18 צורפה רק לצורך מתן הרקע להשתלשלות העניינים בין הצדדים.

26. הנתבעת הגישה מנגד חוות דעת של המהנדס אבי שיף מהתאריך 12/8/21 ושל שמאי המקרקעין אלי סידאוי מהתאריך 31/8/21.

27. כפי שצוין לעיל, בית המשפט מינה את מהנדס הבניין ושמאי המקרקעין, אינג' ניר אנגל, כמומחה מטעמו, שלא בהסכמת הצדדים. הפועל היוצא הוא שחוות הדעת מטעם הצדדים נחשבות לראיות בתיק. עם זאת, הן עדכניות פחות מחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, מה גם שבהסכמת הצדדים לא נשמעו חקירותיהם של המומחים.

28. כבר בשלב זה ראוי לציין כי בהתאם לפסיקה הרווחת, הנכון הוא לייחס לחוות דעת של מומחה מטעם בית המשפט משקל גבוה, נוכח העובדה שמדובר במומחה אובייקטיבי, המשמש כידו הארוכה של בית המשפט.

כך למשל בעניין ע"א 5509/09 ח'אלד עבד אלקאדר מוחמד תיים מסארווה נ' עזבון המנוח אברהמים חסן מסארווה (פורסם במאגרים - 23/2/2014):



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

"חוו"ד המומחה היא אומנם רק אחת מהראיות העומדות בפני ביהמ"ש ואין בה כדי להגביל את שיקול דעתו או לגרוע מהסמכות הנתונה לו להכריע באופן סופי במחלוקת שנתגלעה בין הצדדים. ואולם, משממנה ביהמ"ש מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לביהמ"ש נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שביהמ"ש יאמץ ממצאי המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת".

ב'1 - ליקויי הבנייה

29. המומחה ערך את חוות דעתו מהתאריך 17/4/22 לאחר ביקור בדירה ופגישה עם הצדדים ובאי כוחם. חוות דעתו מתייחסת לטענות המומחים מטעם התובעים: מהנדס הבניין ד"ר אברהם בן עזרא ושמאית המקרקעין הגב' לודמילה גוטליב.

עלויות התיקון של ליקויי הבניה אשר אותרו על ידי המומחה הסתכמו בסך של 67,300 ₪, ובתוספת מע"מ ותקורות ניהול ופיקוח, סך כולל של 86,615 ₪. בנוסף אותרו ליקויים הנדסיים שפסיקתם נותרה לשיקול דעת בית המשפט בסך של 10,400 ₪, ובתוספת מע"מ ותקורות ניהול ופיקוח 14,237 ₪ (הסכומים רוכזו ברישא למסמך התשובות לשאלות ההבהרה מהתאריך 3/6/22).

בבדיקתי נמצא כי המומחה שגה בחישוב. הליקויים שאושרו על ידו מסתכמים בסך של 72,100 ₪ (72,300 ₪ בסיכום הסכומים שבסעיף 4 לחווה"ד, בהפחתת 200 ₪ לפי התשובה לשאלת הבהרה 6 מטעם הנתבעת). הליקויים שנותרו לשיקול דעת בית המשפט מצטברים לסך של 11,400 ₪ (ס' 4 (יד), (יט), (כב) ו- (כז) לחווה"ד). לסכומים הנ"ל יש להוסיף כאמור מע"מ ותקורות ניהול ופיקוח.

30. מטבע הדברים, ב"כ הצדדים לא חקרו את המומחה ביחס לכל הליקויים שפורטו בחוות דעתו, אלא רק ביחס לאלו שלהבנתם שנויים במחלוקת. להלן התייחסות לליקויים שבהם התמקדו החקירות:

א. חוסר בבריח בדלת הכניסה (ס' 4(ב) לחוו"ד אנגל המתייחס לסעיף 7 לחוו"ד בן עזרא) - המומחה אישר את הטענה. בחקירתו הוא הופנה לאישור של חברת "רב בריח", אשר צורף לשאלות ההבהרה מטעם הנתבעת, שלפיו הדלת אושרה על ידי מכון התקנים. המומחה הסביר בתשובתו שהדלת אינה עומדת בדרישות תקנות התכנון והבנייה, הגוברות על התקן ועל מפרט מכון התקנים (עמ' 21, ש' 33 - עמ' 22, ש' 18). הקביעה בחוות הדעת לא נסתרה.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

- ב. כיוון ותיקון דלת מרפסת הסלון (ס' 4(ג) לחו"ד אנגל המתייחס לסעיף 8 לחו"ד 1
בן עזרא) - המומחה אישר את הטענה. בעדותו הוא שלל את האפשרות שניתן 2
להסתפק בכיוון הדלתות ללא החלפת המברשות (עמ' 22, ש' 19-30). הקביעה 3
בחוות הדעת לא נסתרה. 4
5
ג. פגמים במעקה השיש של מרפסת החלון (ס' 4(ד) לחו"ד אנגל המתייחס לסעיף 9 6
לחו"ד בן עזרא) - המומחה קבע כי בגלל ליקוי בשיפוע המעקה יש לבצע החלפה 7
כוללת בעלות של 16,800 ₪. בעדותו הוא הסביר שהצורך בהחלפה מיותר את 8
הטענות האחרות בדבר שברים ושריטות על גבי השיש, כמו גם את הדיון בשאלה 9
מי גרם להם. המומחה נשאל שאלות נוספות בנושא, ואולם קביעתו בחוות הדעת 10
לא נסתרה (עמ' 22, ש' 31 - עמ' 23, ש' 19). 11
12
ד. שיש חלון מטבח לא חודר לקיר בצדדים (ס' 4(ט) לחו"ד אנגל המתייחס לסעיף 14 13
לחו"ד בן עזרא) - המומחה קיבל את הטענה. בחקירתו הוא הסביר שהצורך 14
בהחדרת השיש לקיר לא נובע מהוראות התקנות או תקן מסוים, אלא מהפסיקה, 15
במטרה למנוע חדירת מים בפינות של ספי החלונות (עמ' 23, ש' 27 - עמ' 24, ש' 8). 16
הקביעה בחוות הדעת לא נסתרה. 17
18
ה. שריטה ותיקוני הלבשה בחלון המטבח (ס' 4(י) לחו"ד אנגל המתייחס לסעיף 15 19
לחו"ד בן עזרא) - המומחה קיבל את הטענה, בהסתייגות שהוא אינו יכול 20
להתייחס לטענה שהתובעים הם אלה ששרטו את החלון. התיקון כולו הוערך בסך 21
של 1,000 ₪. בעדותו המומחה הבהיר שכל פגיעה של חפץ קהה וקשה בזכוכית 22
יכול היה לגרום לשריטה (עמ' 24, ש' 9-11). לא מצאתי התייחסות בתצהירי 23
התובעים או בחקירותיהם הנגדיות לשאלת הגורם לשריטת החלון. בשים לב לשווי 24
השולי של העניין, אין מקום להפחתה בסכום הפיצוי. 25
26
ו. תוספת מגן אופקי למסתור הכביסה (ס' 4(יד) לחו"ד אנגל המתייחס לסעיף 19 27
לחו"ד בן עזרא) - המומחה קבע שאכן התקן דורש התקנת מגן, ואולם בפרקטיקה 28
לא נהוג להתקין, שכן הגישה למקום היא רק של טכנאים ואנשי מקצוע, אשר 29
ממילא עובדים לפי הנחיות של עבודה בגובה. הפיצוי בסך של 1,000 ₪ הושאר 30
לשיקול דעת בית המשפט (עמ' 24, ש' 12-33). 31
32
להבנתי, לא ניתן לייתר את דרישת התקן רק מן הטעם שענף הבנייה נוהג להתעלם 33
ממנה, מקל וחומר כאשר מדובר בנושא בטיחותי. לפיכך יש מקום לכלול את עלות 34
התיקון בסכומי חוות הדעת. 35



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

- 1 היעדר אוורור תקני בחלון חדר מגורים (ס' 4(יט) לחו"ד אנגל המתייחס לסעיף 24
2 לחו"ד בן עזרא) - המומחה בן עזרא מצא כי שטח החדר הוא 9.6 מ"ר ומכאן שעל
3 פי התקנות נדרש בו חלון בשטח של 8% משטחו, דהיינו 0.77 מ"ר. בפועל הותקן
4 חלון כנף על כנף, ללא כיסים, שבמקסימום מאפשר שטח אוורור של 0.7 מ"ר
5 בלבד, הקטן ב- 9% מהמינימום. המומחה קבע שיש לבצע שינויים בחלון בעלות
6 של 2,200 ₪.
7
8 המומחה מטעם בית המשפט מצא כי שטח החדר הוא 9.2 מ"ר בלבד, כך שנדרש
9 חלון בשטח של 0.73 מ"ר. המחלוקת מתמקדת בשאלה האם התקנה מתייחסת
10 לפתח אור או לפתח אוויר. אם כוונת התקנה היא לפתח אור, הרי שהחלון תקין.
11 לעומת זאת, אם כוונת התקנה היא לפתח אוויר, הרי שהתקנת חלון כנף על כנף
12 יוצרת מחסור של שטח חלון בשיעור של 50%. הערכת הנזק בסך של 2,200 ₪
13 מקובלת על המומחה (עמ' 9, ש' 1 - עמ' 10, ש' 12).
14
15 החלק השני של התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו
16 ואגרות), תש"ל-1970, עוסק בגדלם, איוורם ותאורתם של חלקי בניין. סימן ג'
17 מתייחס לחלונות. תקנה 2.20, שכותרתה "אמצעי איוור ותאורה", קובעת כי חדר
18 מגורים ומטבח יכילו חלונות הפונים אל אוויר החוץ או למרפסת הסגורה בתריס
19 בלבד. תקנה 2.21(א), שכותרתה "גודל חלונות בדירה", קובעת ששטחם הכולל של
20 החלונות בחדר מגורים לא יפחת מ-8% משטח רצפת החדר.
21
22 מר אנגל הבהיר שלדעתו כוונת התקנה היא לשטח אור ולא לשטח אוויר,
23 ושבהתאם להבנה זו הוא מבצע את הפרויקטים שלו (עמ' 25, ש' 10-16). לדבריו,
24 שיטת התקנת חלונות כנף על כנף, ללא כיסים בקירות, נפוצה מאד בישראל, כך
25 שאם ייקבע שהכוונה היא לשטח אוורור, הרי שקיימת אי התאמה בעשרות רבות
26 של אחוזים מתוך מיליוני הדירות במדינה (עמ' 10, ש' 13-16).
27
28 כאמור, הכותרת של תקנה 2.20 היא אמצעי "איוור ותאורה". תקנה 2.21(א)
29 הבאה אחריה קובעת את שטח המינימום של חלון, מבלי לצמצם את תחולת
30 התקנה לאוורור או לתאורה בלבד. המסקנה היא שהשטח המינימלי נדרש לשני
31 העניינים ומכאן שמדובר באי התאמה, כך שיש להוסיף את הסך של 2,200 ₪
32 לעלויות תיקון הליקויים בדירה.
33
34



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

- ח. התקנת דוד חדש והרכבה בצורה נכונה לפי התקן (ס' 4(לה) לחו"ד אנגל המתייחס
לסעיף 40 לחו"ד בן עזרא) - המומחה קיבל את הטענה והסביר שהדוד עצמו אמנם
עומד בדרישות התקן, אך הוא הותקן שלא לפי הוראות התקן, מה גם שהוא נחבל
וניזוק (עמ' 25, ש' 17-26). הקביעה בחוות הדעת לא נסתרה.
- ט. שיפוע רצפה וקיר עקום בחדר הצמוד לממ"ד (ס' 4(לז) לחו"ד אנגל המתייחס
לסעיף 42 לחו"ד בן עזרא) - המומחה בן עזרא מצא הפרשי שיפוע במדידות פלס
וכן קיר עקום בסטייה של 2.8 ס"מ לאורך 90 ס"מ. הוא תמחר את הפירוק
וההרכבה של ארון הקיר ושל יתר פרטי הנגרות בחדר ב- 8,000 ₪ ואת הפירוק
והביצוע מחדש של הריצוף ושל הנחת הפרקט ב- 8,000 ₪ נוספים.
- ביחס להפרשי השיפוע, המומחה מטעם בית המשפט קבע בחוות דעתו שלא ניתן
במצב הקיים למדוד ולדעת מה עקום: התשתית מתחת לפרקט או הפרקט עצמו.
לגבי ה- "קליין" שנראה בתמונות, כלומר סיום ריצוף הפרקט שנגמר במשולש,
המומחה קבע שלא ניתן לדעת האם מקורו בחוסר דיאגנוז בקירות, בהתקנה לא
סימטרית או בסטייה בקיר, כפי שטען המומחה בן עזרא. המומחה נחקר ארוכות
בעניין זה על ידי ב"כ התובעים, הסביר את הקשיים ולא חזר בו מקביעותיו (עמ'
11, ש' 16 - עמ' 12, ש' 7; עמ' 12, ש' 21-28; עמ' 16, ש' 17 - עמ' 17, ש' 31).
- בהקשר של הליקוי הנטען, התובעים טענו לירידת ערך, ואולם המומחה שלל זאת
(ס' 5(ט)(2) לחוות דעתו). להבנתו, אם הליקוי קיים ניתן לתקנו (טיח, שפכטל וצבע)
בעלות של 3,000 ₪ בלבד בתוספת של 1,000 ₪ אם יימצא שאכן הקיר עקום, כך
שאין מקום לקבוע ירידת ערך (עמ' 12, ש' 8-20; עמ' 12, ש' 29 - עמ' 14, ש' 23).
- יש לציין כי ס' 42-48 לתצהירו של התובע, כללו התייחסות לקביעותיו המקצועיות
של המומחה, אלא שהתצהיר הוגש לאחר שהמומחה כבר הגיש את חוות דעתו ואף
נחקר בחקירה נגדית. מקום שבו בית המשפט ממנה מומחה מקצועי מטעמו, על
הצדדים להעביר אליו את כל המידע ולמצות את תהליך הבדיקה. התובע התיימר
בדיעבד להציג מדידות משל עצמו, לספק נתונים לגבי אופן התקנת הפרקט
ולהתווכח עם הערכות הנזק של המומחה. ניסיון זה אינו יכול להתקבל, שכן
התובע אינו מומחה. לכל הפחות היה על התובעים לבקש לזמן את המומחה
לחקירה נוספת על מנת לעמת אותו עם מידע נוסף, ואולם בקשה שכזו לא הוגשה.
- בשורה התחתונה, לא נותר לבית המשפט אלא לאמץ את עמדת המומחה מטעמו,
כי הטענות לליקוי ולאי התאמה לא הוכחו.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

- י. סדקי טיח וצבע (ס' 4) לחוו"ד אנגל המתייחס לסעיף 46 לחוו"ד בן עזרא) -
 המומחה אנגל קיבל את הטענה לליקוי ואת תמחור עלויות התיקון. בעדותו הוא
 הסביר מהו התיקון הנדרש (עמ' 25, ש' 27 - עמ' 26, ש' 11). חוות דעתו בעניין זה
 לא נסתרה.
- יא. היעדר משקי הפרדה בין פאנלים לריצוף (ס' 4) (מב) לחוו"ד אנגל המתייחס לסעיף
 47 לחוו"ד בן עזרא) - המומחה בן עזרא קבע שיש לפרק את כל הפאנלים ברחבי
 הדירה בעלות של 16,000 ₪. המומחה אנגל לא קיבל את המלצתו וקבע שיש לחרוץ
 את הרובה ולמלא בחומר גמיש בעלות של 2,500 ₪ בלבד. בעדותו הוא הפנה
 לתשובתו לשאלת ההבהרה שהוגשה בעניין זה ע"י התובעים והסביר את קביעתו.
 לפי דבריו, אם במקור לא היו מותקנים משקים גמישים, הציפייה הייתה למצוא
 תופעות משמעותיות של סדיקה ברובה, התרוממות של אריחים וסדקים
 באריחים, כתוצאה מחוסר יכולת התפשטות. בהיעדרם של ממצאים שכאלה,
 המסקנה היא שאין אי התאמה ואין הצדקה להורות על פירוק של כל הפאנלים
 בדירה (עמ' 17, ש' 32 - עמ' 18, ש' 29). קביעת המומחה מטעם ביהמ"ש מתקבלת.
31. נוכח הקביעות דלעיל, עלויות התיקון של ליקויי הבנייה בדירה הן בסך של 72,100 ₪ (הסך
 שאושר על ידי המומחה) בתוספת סך של 5,400 ₪, מתוך הסעיפים שהושארו לשיקול דעת
 בית המשפט. סה"כ 77,500 ₪. לסך זה יש להוסיף את עלויות התיקונים שבוצעו על ידי
 התובעים: חומרים לצביעת הפרגולה בסך של 1,209 ₪ ותיקון ספסל בחדר רחצה הורים
 בסך של 1,000 ₪ (ס' 20-21 ונספחים 7.1-7.2 לתצהיר התובע). הסך המצטבר הוא 79,709
 ₪, ובתוספת מע"מ ותקורות ניהול ופיקוח בשיעור של 10%, סך כולל של 102,586 ₪.
32. מהסך הנ"ל יש להפחית שיעור של 20% לפי מסקנות פרק א' דלעיל, כך שהנתבעת חבה
 לתובעים פיצוי עבור ליקויי בניה בסך של 82,069 ₪.
- ב'2 - ירידת ערך**
33. המומחה מטעם בית המשפט המתייחס לטענות התובעים לירידת ערך הדירה בסעיף 5 לחוות
 דעתו. להבנתו, אין מקום לקבוע ירידת ערך קבועה בשווי הזכויות לפי הטענות שפורטו
 בחוות דעתה של השמאית מטעם התובעים, אלא רק ביחס לליקויים שאינם ברי תיקון
 ושבגינם נהוג לקבוע ירידת ערך. דירת המגורים של התובעים תימכר בעתיד כדירת יד
 שנייה, וליקויים ברי תיקון יש לאמוד לפי עלות התיקון ולא במונחים של ירידת ערך. לדעת
 המומחה, אין לקבל קביעות של ירידת ערך קבועה בשיעור לא מנומק, שעה שעלויות
 התיקון והסרת המומים הן פחותות (ס' 5 (א-ח) לחווה"ד).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

34. המומחה בחן בסעיף 5(ט) לחוות הדעת את טענות השמאית מטעם התובעים, הגב' לודמילה גוטליב, לירידת ערך. בשורה התחתונה, המומחה מצא שעל הנתבעת לפצות את התובעים בגין ירידת ערך הדירה בסך של 124,425 ₪, הכולל את הסעיפים הבאים (מסמך המומחה מהתאריך 19/6/22; עדותו בעמ' 20, ש' 16-24):

- א. חוסר של 3 מ"ר בשטח המרפסת בסך של 78,000 ₪.
- ב. ליקוי במדרגות הפנים בסך של 40,000 ₪.
- ג. ליקוי מדרגה במחסן בסך של 5,850 ₪ בתוספת לתקורות "מדה" בסך של 575 ₪.

המומחה כתב כי נותרה לשיקול דעת בית המשפט קביעת ירידת ערך ביחס לשטח של 3 מ"ר נוספים במרפסת בסך של 78,000 ₪.

35. להלן פירוט והתייחסות לנושאים השנויים במחלוקת ביחס לירידת ערך הדירה, דהיינו אלו שהמומחה מטעם בית המשפט נחקר לגביהם:

- א. החלון הגבוה (ס' 5(ט)1) לחו"ד אנגל המתייחס לס' 16 לחו"ד בן עזרא ולס' 1 בעמ' 13 לחו"ד גוטליב) - החלון ממוקם מעל לדלת המרפסת בגובה של 3.5 מ' מהרצפה, באופן המקשה על ניקיונו. המומחה אנגל כתב שלחלון הגבוה יש תרומה אדריכלית והשבחה משמעותית, הן בשימוש השוטף והן בהנחה שבעתיד החלל הכפול ייסגר. מכל מקום, אין לקבוע ירידת ערך, שכן אם באמת המצב בלתי נסבל כנטען, ניתן לבקש היתר ולסגור את החלון בעלות של 7,500 ₪ או לרכוש סולם גבוה בעלות של 1,000 ₪, לעלות ולנקות. בחקירה הנגדית עלתה גם האפשרות לנקות את החלון עם מתקן מוט ארוך, אך המומחה ציין שלא יהיה ניתן לנקות בעזרתו את מסילות המסגרת של החלון (עמ' 10, ש' 17 - עמ' 11, ש' 15).

במענה לטענת הנתבעת, כי התובעים רכשו את הדירה בעת שהחלון הגבוה כבר היה מותקן, התובע העיד שכאשר נחתם החוזה ניתן היה לבקר בדירה, שהייתה בנויה באופן חלקי. החלל הכפול היה קיים ופתחי החלונות כבר נפתחו בקירות, אך החלונות עצמם טרם הותקנו (עמ' 45, ש' 13-25). התובעת העידה שבעת רכישת הדירה היא הבחינה בחלון הגבוה בחלל הכפול, אך לא עלתה בדעתה השאלה איך היא תנקה אותו, ובפועל התובעים לא מנקים אותו כיום (עמ' 49, ש' 26-32).

בסעיף 54 לתצהירו, התובע טען כי שימוש בסולם גבוה אינו בטיחותי, מה גם שמחירו של סולם מהסוג הנדרש נע בין 5,000 ₪ ל-7,000 ₪.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

אכן, יש בסיס לטענת הנתבעת כי תכנון הדירה היה ידוע לתובעים, מה גם שהחלל
הכפול והחלון הגבוה נראו בעין בעת רכישתה. יתרה מכך, היתרונות האדריכליים
וההשבחה שמביא עמו החלון הגבוה ברורים, וחוות דעת המומחה בעניין זה לא
נסתרה. להבנתי, אין צורך אמיתי בעבודה בגובה, ודי בסולם סטנדרטי ובהתקן
מוט ארוך כדי לנקות את זגוגיות החלון באופן מספק. ניקיון המסילות הוא עניין
שולי לחלוטין. בנסיבות אלו אין לקבוע ירידת ערך. עם זאת, על הנתבעת לפצות
את התובעים בסך של 2,000 ₪, המבטא גלובלית עלות של סולם רגיל ומתקן ניקוי.

ב. תריס כנף על כנף במקום תריס כיסים בניגוד לתכנית המכר (ס' 5(ט) לחו"ד
אנגל המתייחס לס' 43 לחו"ד בן עזרא ולס' 3 בעמ' 15 לחו"ד גוטליב) - המומחה
אנגל כתב בחוות הדעת, שמאחר שהעניין הוכר כליקוי וזיכה את התובעים בפיצוי
בשווי עלות התיקון, אין מקום לקבוע ירידת ערך. בחקירתו המומחה התבקש
להשיב לטענות שונות של ב"כ הנתבעת בדבר דרישות לכאורה של התובעים שגרמו
לטעות במפרט של הנתבעת, ומטבע הדברים לא ידע לספק מידע (עמ' 29, ש' 20 -
עמ' 30, ש' 3). התובע העיד שבכיס הקיים בחלון הממ"ד יש מקום לתריס, בנוסף
לחלון הברזל, ושהדבר בוצע כנראה על ידי הנתבעת בדירות של שכנים בבניין (עמ'
43, ש' 18 - עמ' 44, ש' 9). התובעת טענה דברים דומים (עמ' 47, ש' 21-30), אך לא
סופקו שמות והשכנים לא זומנו למתן עדות. עה/2, מהנדס הנתבעת מר דורון יוסף,
טען בתצהירו שבממ"ד לא היה אמור להיות תריס ושמדובר בטעות סופר במפרט
(ס' 11-12), אלא שטענותיו הועלו בדיעבד, לאחר חקירת המומחה, מה גם שהעד
כלל לא עבד בנתבעת בתקופה הרלוונטית לעריכת המפרט (עמ' 55, ש' 10-15). מכל
מקום, מסקנת המומחה אנגל בחוות דעתו, שלא נגרמה ירידת ערך, לא נסתרה.

ג. שטח חדר הרחצה (ס' 5(ט) לחו"ד אנגל המתייחס לס' 5 בעמ' 16 לחו"ד
גוטליב) - המומחה אנגל מדד את שטח חדר הרחצה ומצא שהעומק שלו מעט קטן
מזה שבתכנית המכר. הסיבה לכך היא שהסטייה במהלך המדרגות נגסה במסדרון,
כך שנדרש להרחיבו. הפרש השטח בחדר הרחצה נמצא זניח, והוא נועד לפתור אי
התאמה משמעותית במסדרון. לפי מדידות המומחה נגרע מחדר הרחצה שטח של
0.02 מ"ר בלבד, שאינו מצדיק קביעה של ירידת ערך, אלא בסך זניח של 600 ₪
(עמ' 18, ש' 30 - עמ' 19, ש' 35). התובע הציג בתצהירו מדידות משל עצמו, וטען
שבניגוד לדברי המומחה, שטח חדר הרחצה לא הוקטן לטובת המסדרון (ס' 49-50
לתצהיר). מכל מקום, לא מצאתי שנסתרה קביעתו העקרונית של המומחה כי לא
נגרמה ירידת ערך, למעט כאמור פיצוי בסך של 600 ₪.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

- ד. אובדן שטח במרפסת (ס' 5(ט)6) לחוו"ד אנגל המתייחס לס' 6 בעמ' 18 לחוו"ד
גוטליב) - לפי טענות השמאית מטעם התובעים, שטח המרפסת המדוד הוא כ- 28
מ"ר, בעוד שהנתבעת התחייבה במפרט שצורף להסכם המכר למרפסת בשטח של
34 מ"ר. המומחית כפלה 6 מ"ר בשווי של 26,000 ₪ ל- 1 מ"ר ובמקדם של 0.35,
כך שסך ירידת הערך הוערך ב- 54,600 ₪.
- המומחה אנגל אישר את ערכי המדידה לפי מדידות שהוא עצמו ערך, אף כי הוא
אינו מודד מוסמך. המומחה הבהיר ששטח התכסית של המרפסת מגיע ל- 31 מ"ר
ברוטו. במענה לשאלות ב"כ הנתבעת, הובהר שהרישום בלשכת רישום המקרקעין
שלפיו המרפסת היא בשטח של 34 מ"ר הועתק ממפרט המכר ולא מהווה הוכחה
לנכונות של הנתון (עמ' 26, ש' 27 - עמ' 27, ש' 2). המחלוקת מתמקדת בכך
שבמפרט לא נכתב האם שטח המרפסת אמור להיות ברוטו או נטו ועל כן המומחה
אישר ירידת ערך לפי 3 מ"ר בלבד. את ה- 3 הנוספים הוא הותיר לשיקול דעת בית
המשפט (עמ' 20, ש' 1-8).
- הנתבעת טענה בסיכומיה, כי על פי חוק המכר (דירות) השטחים בדירה מחושבים
בערכי ברוטו, אך לא הפנתה להוראה המסוימת. טענת הנתבעת שאין להסתמך על
המדידות שערכו המומחים גוטליב ואנגל נדחתה, שכן די במדידות של שני
מהנדסים ואין חובה בחוו"ד של מודד, מה גם שהנתבעת עצמה לא הציגה נתונים
של מדידה נגדית. לפני בית המשפט אין אינדיקציות להכרעה בשאלה האם מפרט
המכר נוקב בערכי שטח ברוטו או נטו ביחס למרפסת, ומאחר שהתובעים נושאים
בנטל ההוכחה של כל נזקיהם, די בכך כדי לדחות את התביעה הנוספת ברכיב זה.
- מעבר לנדרש, תביעת התובעים ברכיב המסוים התבססה כאמור על חוות דעתה
של הגב' גוטליב, שבחרה להכפיל במקדם 0.35, שכן מדובר בשטח של מרפסת ולא
בשטח מגורים עיקרי, והגיעה לתוצאה של 54,000 ₪. המומחה אנגל העיד שהוא
אינו סבור שבמרפסת של דירת פנטהאוס יש מקום לכפול את שטח המרפסת
במקדם הפחתה, וכתוצאה מכך הוא הגיע לירידת ערך מקסימלית בסך של
156,000 ₪ (78,000 ₪ + 78,000 ₪), העולה בהרבה על ההערכה של הגב' גוטליב
(עמ' 27, ש' 25 - עמ' 28, ש' 1). הקושי הוא שתביעת התובעים מוגבלת במקסימום
לערכי חוות הדעת של הגב' גוטליב. בסיכומי התובעים הוצגה פסיקה המאפשרת
חריגות מסכומי התביעה ברכיבים מסוימים, בהגבלת המקסימום של סך התביעה.
על בסיס זה, ומטעמי צדק, איני סבור שיש להפחית את הקביעה עבור 3 המ"ר
שאינם שנויים במחלוקת, מסך של 78,000 ₪ לסך של 54,000 ₪. עם זאת, הכפלת
הסכום ל- 156,000 ₪ הייתה מקפחת את זכויותיה של הנתבעת באופן ניכר.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

התוצאה היא שהתביעה לפיצוי על ירידת ערך עבור 3 מ"ר נוספים במרפסת (לפי ערכי נטו) נדחתה.

ה. ליקוי במדרגות הפנים (ס' 5(ט)9) לחוו"ד אנגל המתייחס לס' 28 לחוו"ד בן עזרא ולס' 8 בעמ' 19 לחוו"ד גוטליב) - הליקוי שנמצא הוא שראשו של העולה בגרם מדרגות הפנים הראשון עלול להיפגע מקורת תקרה הבולטת לתוך שטח המדרגות. המומחה אנגל אישר שקיימת סטייה גדולה בין המצב בתשריט המכר ובין המצב בפועל. בעדותו הוא שלל את היתכנותם של פתרונות הנדסיים כגון הסטת המעקה או ניסור החלק הבולט בתקרה (עמ' 28, ש' 2 - עמ' 29, ש' 19).

יש לציין כי עה/2, מהנדס הנתבעת מר דורון יוסף, התייחס בתצהירו לליקוי מדרגות הפנים, בטענה שהוא ניתן לתיקון בקלות באמצעות הסטת המעקה (ס' 10-3). לא ניתן לקבל את טענותיו של העד, שלא הגיש חוות דעת וממילא העלה את טענותיו בשלב שלאחר חקירת המומחה מטעם בית המשפט.

הערכת הפגיעה, לדעת המומחה אנגל, אינה באחוזים משווי הדירה, אלא בגובה ההנחה שידרוש קונה פוטנציאלי כדי להעדיף את רכישת הדירה המסוימת על פני רכישה של דירה זהה ללא הליקוי. המומחה העריך את הפיצוי בסך של 40,000 ₪, הנמוך במעט מהערכתה של הגב' גוטליב (41,600 ₪).

36. נוכח האמור, סכומי הפיצוי שנקבעו בגין ירידת ערך הדירה מסתכמים ב- 127,025 ₪:

א. פיצוי בגין החלון הגבוה מעל לדלת המרפסת בסך של 2,000 ₪ (עלויות סולם ומתקן ניקוי ללא ירידת ערך).

ב. אובדן שטח חדר רחצה בסך של 600 ₪.

ג. חוסר של 3 מ"ר במרפסת בסך של 78,000 ₪.

ד. ליקוי במדרגות הפנים בסך של 40,000 ₪.

ה. ליקוי מדרגה במחסן בסך של 5,850 ₪ בתוספת לתקורות "מדה" בסך של 575 ₪.

37. המומחה מטעם בית המשפט נחקר על ידי ב"כ הנתבעת בשאלה מהו המועד המתאים שבו יש לחשב את שווי ירידת הערך: מועד חתימת הסכם המכר, היום שבו נערכה חוות הדעת, מועד המכירה העתידי של הדירה או מועד הגשת כתב התביעה. בתשובה הוא טען שמדובר בשאלה משפטית, ושחוות דעתו מתייחסת ליום הגשת כתב התביעה (עמ' 27, ש' 3-24). לא מצאתי טיעון בהקשר זה בסיכומי הצדדים. מכל מקום, מובן שלא ניתן לחשב פיצוי לפי מועד מכירה עתידי ערטילאי. המועד הקובע של הפיצוי הוא יום הגשת כתב התביעה.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

ב'3 - עגמת נפש

38. התובע טען שלתובעים נגרמה עגמת נפש בגין ליקויי הרטיבות החוזרים ובגין הטרחה שהייתה כרוכה בהתנהלות מול הנתבעת. עוד נטען כי לצורך ביצוע התיקונים תיגרם הפרעה למגורים בדירה, שתימשך חודשיים (ס' 38-40 לתצהירו).

39. המומחה מטעם בית המשפט לא כתב בחוות דעתו שתיקון הליקויים מחייב את פינוי הדירה. בנושא זה התובעים לא הפנו אל המומחה שאלות הבהרה או שאלות בחקירתו הנגדית.

40. פיצוי בגין נזק בלתי ממוני נתון לשיקול דעת בית המשפט בהתאם לנסיבות. השיקולים שעל בית המשפט להביא בחשבון נקבעו בפסיקה. כך למשל בעניין ע"א 5602/03 אבי ושרה סגל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (פורסם במאגרים - 28/2/05), בעמ' 18 :

"בקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים - האם מדובר בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד".

41. בענייננו מדובר בדירת המגורים של התובעים, שבה הם חיים את חייהם עם בני משפחתם. התובעים סבלו לאורך השנים מליקויי רטיבות, אשר טופלו על ידי הנתבעת בהצלחה חלקית. מובן שכלל הליקויים, וליקויי הרטיבות בראשם, השפיעו על איכות חיי היומיום של התובעים. לתוך המשוואה יש להוסיף את ההתנהלות של שני הצדדים כפי שתוארה לעיל בפרק א'.

42. נוכח האמור אני מוצא לנכון לפסוק לתובעים פיצוי עבור נזק בלתי ממוני בסך כולל של 20,000 ₪.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

סיכום

- 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
43. תביעת התובעים נגד הנתבעת מתקבלת בחלקה.
44. במסגרת פסק הדין סקרתי את טענות הצדדים אשר נמצאו רלוונטיות לצורך ההכרעה במחלוקות שביניהם. לא נעלמו מעיני טענות נוספות של הצדדים, אשר לא מצאתי כי יש בהן כדי לשנות את תוצאת פסק הדין.
45. על הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים הבאים:
- א. סך של 82,069 ₪ עבור עלויות תיקון ליקויי הבנייה.
- ב. סך של 127,025 ₪ בגין ירידת ערך.
- ג. סך של 20,000 ₪ עבור נזק בלתי ממוני.
- לסך המצטבר 229,094 ₪ יש להוסיף הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת כתב התביעה 8/3/20 ועד ליום מתן פסק הדין.
46. לצורך קביעת הוצאות ההליך, יש להביא בחשבון שהתביעה הוגשה לסך של 400,000 ₪ והתקבלה באופן חלקי. עם זאת, לא ניתן לומר כי התביעה לא הייתה מוצדקת וכי ניתן היה לחסוך באופן משמעותי במומחים ובהוצאות שהוצאו. לאחר ששקלתי את הדברים, אני מורה לנתבעת לשלם לתובעים הוצאות משפט כדלקמן:
- א. שכ"ט המומחה ד"ר אברהם בן עזרא בסך של 4,445 ₪, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הדין.
- ב. שכ"ט המומחית הגב' לודמילה גוטליב בסך של 3,276 ₪, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הדין.
- ג. התשלומים ששולמו על ידי התובעים למומחה מטעם בית המשפט בסך של 10,530 ₪ ו- 1,170 ₪, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה ממועדי התשלומים למומחה ועד למועד מתן פסק הדין.
- ד. המחצית הראשונה של אגרת התביעה בסך של 5,000 ₪, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה מיום 8/3/20 ועד למועד מתן פסק הדין.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 16296-03-20 קורן ואח' נ' יזום ניהול וביצוע י. נ. ו. ב. בניה ופתוח בע"מ

- 1 ה. המחצית השנייה של אגרת התביעה בסך של 5,345 ₪, בצירוף הפרשי ריבית
2 והצמדה מיום 14/11/22 ועד למועד מתן פסק הדין.
3
4 ו. שכ"ט עו"ד בסך של 40,000 ₪ בתוספת מע"מ.
5
6 47. סכומי פסק הדין ישולמו תוך 30 יום מהיום.
7
8
9 ניתן היום, כ"ד סיוון תשפ"ד, 30 יוני 2024, בהעדר הצדדים.

רון פלג, שופט

10
11