



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 ספטמבר 2009

ת"א 48221-07 חדד ואח' נ' ראבי חברה קבלנית לבנין בע"מ

בפני כב' השופטת תמר אברהמי

תובעים 1. סיגלית חדד
2. אלמוג חדד
ע"י ב"כ עו"ד שלו

נגד

נתבעת ראבי חברה קבלנית לבנין בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ראבי

1
2

פסק דין

[לפי סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב] תשמ"ד – 1984]

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

1. תביעת ליקויי בנייה.

2. התובעים רכשו מהנתבעת דירה בישוב אלעד, בהסכם מיום 26.12.00 (להלן, בהתאמה, "ההסכם", "הדירה"). חזקה בדירה נמסרה לתובעים בחודש ינואר 2001.

3. בתיק מונתה מומחית מטעם בית המשפט, בהחלטת כב' השופטת ניב מיום 28.10.07, הגב' בלה כדריה (להלן: "המומחית").

המומחית הגישה את חוות דעתה.

4. בפתח הדיון שנקבע לחקירת המומחית (שזומנה לבקשת הנתבעת) והמצהירים, הגיעו הצדדים להסכמה לפסיקה לפי סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד – 1984 עם הנמקה קצרה. הצדדים סיכמו טיעוניהם בעל פה (והעדים שוחררו לדרכם).

בעקבות האמור, ניתנות בזאת הכרעה והנמקה לפי סעיף 79א כאמור.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 ספטמבר 2009

ת"א 48221-07 חדד ואח' נ' ראבי חברה קבלנית לבנין בע"מ

הליקויים

- 1
- 2 משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לו נתונים מקצועיים לצורך
- 3 הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית
- 4 סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת (ר' למשל ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה
- 5 בע"מ נ' מונטי רבי (1990); ע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי על שם חיים שיבא,
- 6 פ"ד נו(2) 936, 949 (2002); ע"א 6540/05 סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ (2008);
- 7 ת"א (מחוזי חי') 706/96 כוזהינוף נ' רכבת ישראל (2008) והאסמכתאות שם).
- 8
- 9 זו אפוא נקודת המוצא של הדיון, הגם שבשלב הסיכומים אחז כל אחד מהצדדים (גם
- 10 התובעים) בעמדתו המקורית בכתב הטענות.
- 11
- 12 6. לפי חוות דעתה של המומחית, עלות התיקונים הדרושים בדירת התובעים (וירידת ערך),
- 13 הינה סך של 19,900 ₪ בצירוף מע"מ.
- 14
- 15 7. משלא מצאו התובעים לזמן את המומחית לחקירה (תוך שמירה על זכותם לחקור בהתאם
- 16 לחקירה מטעם הנתבעת) ומשלא הפנו לקושי ספציפי בחוות הדעת, לא הובא טעם מצידם
- 17 שלא לקבל את חוות הדעת האמורה כיסוד לפיצוי המתבקש בענין הנזקים.
- 18
- 19 8. באשר לטעוני הנתבעת כלפי ממצאי חוות דעת המומחית:
- 20 ○ דלת הכניסה: איני מוצאת להכנס לסוגיית התקן (מועד תחולתו). המומחית ביקרה
- 21 בנכס בנוכחות שני הצדדים ומציינת כי הענין מוסכם על שניהם. חוות דעת מטעם
- 22 הנתבעת לא אותרה בתיק.
- 23 ○ איטום מחודש של הקירות החיצוניים של הדירה: לא מצאתי בקביעת המומחית משום
- 24 חריגה מסמכותה. המומחית התייחסה מפורשות לסעיף בחוות דעת מומחה התובעים.
- 25 העובדה כי סברה שממצאיו של מומחה זה (רטיבות בבסיס הקירות) ודרך הפעולה
- 26 המוצעת על ידו אינם הנכונים, ובמקום זאת התייחסה לממצא פוזיטיבי בסוגיית
- 27 הרטיבות בו הבחינה (רטיבות בקירות חיצוניים), הינה התנהלות מקצועית מתבקשת
- 28 וסבירה. יתר על כן, הסוגיה נובעת מסעיפי הליקוי בענין עובש וקשורה אליהם, וגם שם
- 29 מפנה לכך המומחית. בענין עובש יוער כי לא מצאתי להעדיף את עמדת הנתבעת
- 30 בענין בלאי/תחזוקה על עמדת המומחית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 ספטמבר 2009

ת"א 48221-07 חדד ואח' נ' ראבי חברה קבלנית לבנין בע"מ

- 1 הליקוי בגינו נפסקה ירידת ערך (כשדלת הממ"ד פתוחה, מוקטן הפתח לחדר
2 האמבטיה): המומחה מטעם התובעים קבע בגין סעיף זה ירידת ערך של \$200.
3 המומחית ראתה בכך ירידת ערך של 3,500 ₪ (עמ' 9 לחוות דעתה). הנתבעת רואה
4 בסכום שנזכר מטעם התובעים משום הודאת בעל דין עליה יש לתפוס את התובעים.
5 ההסבר של המומחית בתשובות לשאלות ההבהרה מטעם הנתבעת מקובל עלי.
6 לתובעים עמדה זכות מוקנית לתקן את תביעתם בהתאם לחוות הדעת (תקנה 136
7 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד – 1984). אמנם, הם לא עשו כן בהתאם לגישתם
8 הכללית שכיוונה ליעול וקיצור הדיון אך אני מוצאת בנסיבות הענין שלא להפחית בגין
9 תת-סעיף זה, בין השאר משמדובר בליקוי מאושר, בהערכה של איש מקצוע נייטרלי,
10 וכאשר בכל מקרה היקף חוות הדעת הכולל של המומחית נמוך מהיקף חוות הדעת
11 מטעם התובעים, גם אם צוין כשלעצמו בסכום נמוך יותר בחוות הדעת מטעם
12 התובעים.
- 13 ביטון דלת הממ"ד: לא מצאתי להתערב באמור בממצאי המומחית (צוין כי הדבר
14 מוסכם למעשה על הצדדים, ולא מצאתי להעדיף עמדת בעל דין כי לא כך הוא, על פני
15 עמדת מומחה בית המשפט).
- 16 ליקוי באמבט: אין סיבה להעדיף את עמדת הנתבעת כי מדובר בבלאי טבעי או
17 תחזוקה ירודה, כאשר המומחית קובעת מפורשות (עמ' 25 לחווה"ד) כי הליקוי יסודי
18 ואינו נובע מבלאי כלשהוא. בחלוף תקופת בדיק יש להוכיח אחריות, והנטל הורם.
- 19 סדק בזכוכית קולט בגג: בשים לב מצד אחד - לפן העובדתי של הסוגיה, העדרה
20 מהתצהיר ופרוטוקול המסירה והשנים שחלפו, ומצד שני - למיקומו של הליקוי הנטען
21 (המקשה על איתורו המיידית), אני מוצאת לאשר בענין זה סך של 200 ₪.
- 22 סדק בשיש המטבח: גם כאן, אין סיבה להעדיף עמדת בעל הדין כי מדובר בבלאי טבעי
23 או תחזוקה ירודה, כאשר המומחית קובעת כי הליקוי יסודי ואינו נובע מבלאי.
- 24 תריס ביציאה למרפסת סלון: המומחית לא קבעה כי אין ליקוי (כנטען), אלא כי יש
25 טעות טכנית בתיאור הליקוי.
- 26 חלון הממ"ד: לא ברור מהמסמכים אם החלון "התפרק" (כלשון חוו"ד המומחית) או
27 "פורק" (כטענת הנתבעת). משכך, בשים לב לקישור הישיר לסעיף ליקוי לגבי אדן חלון
28 וגובה הסכום, אני מוצאת להתערב בענין (גם אם ההתפרקות/פירוק היו לאחר חווה"ד
29 מטעם התובעים ולא נכללו כלשונם בה).
- 30 השארת כמות בלתי מספקת של ריצוף רזרבי: לא מצאתי להתערב בקביעת המומחית
31 (לפיה הממצא נכון חלקית) ולהעדיף את טענת הנתבעת (תוך שאני ערה לטענה בענין



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 ספטמבר 2009

ת"א 48221-07 חדד ואח' נ' ראבי חברה קבלנית לבנין בע"מ

- 1 תצהיר התובעים). למעלה מהדרוש יוער כי נחזה מחווה"ד שהינה מבוססת גם על
2 עמדת הנתבעת עצמה (שאינה תואמת עובדתית לעמדת התובעים).
3
4 9. לאחר כל האמור, מאושר הסכום שנקבע בחוות הדעת במלואו, בכפוף לענין הסדק
5 בזכויות הקולט, בו הופחתו 200 ₪.
6
7 10. הערות הנתבעת לחוות דעת המומחית מעלות מן הזכרון את דבריו של בית המשפט
8 העליון:
9
10 "דברים שנכתבו בשעתו על ידי השופט ט' שטרסברג-כהן מיטיבים לבטא
11 את הקשיים הטבעיים בתיקים אלה ואת אופן ההתייחסות הראוי אל חוות
12 דעת המומחה:
13
14 "למרבת הצער, מעוררים פרוייקטים של בניה, מחלוקות והתדייניות
15 בהקשר לליקויי בניה ולאיי מילוי ההתחייבויות ההדדיות של כל
16 הגורמים המעורבים... על כל צד להבין כי משנתקבלה חוות דעת
17 ניטרלית של מומחה, שיש בה משום נסיון רציני להתמודד עם
18 הבעיות המקצועיות הרבות המובאות בפניו, יש לקבל אותה, גם אם
19 לא כל מה שנקבע בה הוא לטעמם ולרוחם של כל הצדדים וגם אם
20 ניתן להצביע על טעויות או על אפשרויות של קביעות אחרות
21 בנושאים אלה או אחרים..." (ע"א 2934/94 סולל בונה בע"מ נ' איתן
22 ואח' (לא פורסם, ניתן ביום 2.6.96).
23
24 ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל (2005). זר' גם ע"א 6540/05 סולל
25 בונה בע"מ נ' אברמוביץ (2008).
26
27 **ראשי נזק נוספים וסוגיות נוספות**
28 11. משלא מצאה המומחית כי יהא צורך בפניו או בדיוור חלופי, אין מקום לפסוק את הסעד
29 המתבקש בענין זה.
30
31 12. מיצוי זכות התיקון: הצדדים חלוקים בשאלת מיצוי זכות זו. כידוע, הזכות האמורה איננה
32 מוחלטת אלא תלויה בנסיבות הענין (ע"א 472/95 זלוצין נ' דיור לעולה, פ"ד נ(2) 858

4 מתוך 6



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 ספטמבר 2009

ת"א 48221-07 חדד ואח' נ' ראבי חברה קבלנית לבנין בע"מ

- 1 (1996): ע"א 8939/01 אביצור נ' חפציבה חברה לבנין עבודות ופיתוח בע"מ, פ"ד
 2 נז(6) 83 (2003)).
 3
 4 עיינתי בחומר שהוגש מטעם הצדדים. הנתבעת כבר ביצעה תיקונים בדירה בעבר, ויותר
 5 מפעם אחת. התובעים העבירו לידי הנתבעת קודם להגשת התביעה את חוות הדעת
 6 מטעמם, ואיפשרו לה לבצע תיקונים. משעשו כן (הגם שבשיהוי), ומשניתנה חוות דעתה
 7 של מומחית בית המשפט לאחר מכן ונתרו ליקויים לתיקון, לא מצאתי לנכון להפעיל את
 8 שיקול דעתי ולהורות על "סיבוב נוסף" של תיקונים על ידי הנתבעת עצמה.
 9
 10 13. אין לפני ראיות של ממש לנזק הנטען בענין רכוש (ארונות), ולא מצאתי לפסוק סעד בענין
 11 זה.
 12
 13 14. בשים לב למהות הליקויים נשוא התביעה, לא מצאתי ליתן משקל ממשי לכך שהדירה
 14 היתה בשלבי גמר בזמן חתימת ההסכם.
 15
 16 15. בענין עוגמת נפש, אי נוחות וכדומה - לאחר שעיינתי בטעוני הצדדים, בחומר הראייתי
 17 ובפסיקה רלוונטית (לרבות ע"א 348/79 גולדמן נ' מיכאלי, פ"ד לה(4) 31, 41 (1981);
 18 ע"א 611/89 דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ' נחמיאס,
 19 פ"ד מו(2) 60, 65 (1992); ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל סע' 16, 17
 20 (2005); ע"א 6540/05 סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ (2008); ע"א (י-ם) 6481/05 כהן
 21 נ' חפציבה חברה לבנין עבודות ופיתוח בע"מ (2006)), ונתתי דעתי, בין היתר, לטיב
 22 הנכס, טיב וחומרת הליקויים, מידת השפעתם על חיי היומיום, עלות תיקון הליקויים
 23 והתנהלות הצדדים, אינני סבורה כי המקרה מתאים לפסיקת פיצוי בראש נזק זה. יוער כי
 24 המסמכים שצורפו מטעם התובעים בענין בריאות ילדיהם, אינם מעידים מתוך עצמם על
 25 קשר לליקויי בנייה בדירה או על תחלואה העולה על הממוצע בגילאים אלה.
 26
 27 **סיכום**
 28 16. הנתבעת מחוייבת כלפי התובעים בסך של 19,700 ₪ בצרוף מע"מ. הסכום (לפני מע"מ)
 29 נושא הפרשי הצמדה וריבית ממועד חוות הדעת (3.4.08) (ע"א 6540/05 סולל בונה
 30 בע"מ נ' אברמוביץ (2008)).
 31



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

16 ספטמבר 2009

ת"א 48221-07 חדד ואח' נ' ראבי חברה קבלנית לבנין בע"מ

- 1 באשר להוצאות ושכ"ט עו"ד, בשים לב בין השאר להבדל בין סכום התביעה לבין הסכום
 2 שנפסק בפועל ולנסיבות התיק (ובכלל זה החלטת 26.5.09), מחוייבת הנתבעת כלפי
 3 התובעים בהשתתפות בהוצאות, כדלקמן:
 4 א. השתתפות בסכום האגרה – 1,800 ש.
 5 ב. מחצית משכר טרחת המומחה מטעם התובעים, בערכים נומינליים.
 6 ג. חלקם של התובעים בשכר טרחתו של מומחה בית המשפט, בערכים נומינליים.
 7 ד. שכ"ט עו"ד בסך 2,900 ש בצרוף מע"מ.

8

9

10 המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.

11

12 ניתן היום, כ"ז אלול תשס"ט, 16 ספטמבר 2009, בהעדר.

13

14

תמר אברהמי, שופטת

15

16

17