



בתי המשפט

א 001115/00

**בבית משפט השלום
בבית-שמש**

תאריך: 30/12/2004

כב' השופט אלכסנדר רון

בעניין:

1. זלטקין אולגה

2. זלטקין נאום

התובעים

ע"י ב"כ עוה"ד גמליאל

נ ג ד

חפציבה חב' לבנין עבודות ופיתוח בע"מ

הנתבעת

על ידי ב"כ עוה"ד שרגאי

פסק דין

1. פסק דין הניתן, בהסכמת הצדדים, על דרך הפשרה, בתביעה שעיקר עניינה בנזקים שנגרמו לתובעים, לטענתם, לאחר שבדירה שרכשו מהנתבעת נתגלו ליקויי בנייה, וכמפורט להלן.

על יסוד הסכמת הצדדים - ליקויי הבנייה עצמם אינם נתונים עוד להכרעת בית המשפט ועל הפרק טענות התובעים לנזקים נלווים שנגרמו להם בעטיים של ליקויי הבנייה הנדונים.

2. הנתבעת תשלם לתובעים סך של 27,500 ש"ח (סכום זה כולל את מלוא הרכיבים הרלוונטיים, בכללם פיצוי מהותי והחזר ההוצאות לסוגיהם השונים). בשים לב להסכמת הצדדים לפסיקה בדרך הפשרה, רואה אני עצמי פטור מן הצורך לנימוקים מפורטים. ועם זאת, מצאתי לנכון ליתן ביטוי לעיקריים שבהם, תוך שאדגיש שאין בכך כדי למצות את מלוא השיקולים שברקע לפסק הדין.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16



בתי המשפט

א 001115/00

**בבית משפט השלום
בבית-שמש**

תאריך: 30/12/2004

כב' השופט אלכסנדר רון

1 טענות התובעים נחלקות לשלושה חלקים עיקריים: סכומים המגיעים להם, לטענתם,
2 בגין עגמת נפשם, סכומים המגיעים להם בגין איחור במסירת הדירה, והחזר הוצאות
3 שנלוו להליך המשפטי. להלן עיקר נימוקיי.

5 3. א. עגמת הנפש

7 (1) הבריה התיכון לפסיקת בית המשפט בחוות דעתם של המומחים שמינה
8 בית המשפט. גם אם הליקויים עצמם אינם עוד על הפרק, באשר הגיעו
9 הצדדים להסכמות בכל הקשור לאופן תיקונם, יש בהם כדי להוות את
10 הפלטפורמה העיקרית לדיון בשאלות שעניינן בנזקיהם הנלווים של
11 התובעים ועגמת הנפש שנגרמה להם בעטיים של ליקויים אלה. המומחה
12 יאיר בן עמי העריך את נזקי התובעים על הסך של 17,527 ש"ח (כולל
13 מע"מ) נכון לחודש יולי 2001. המומחה מיכאל מרטון שהתמקד בנזקי
14 הרטיבות בדירה, לא העריך את הנזקים בהם דן בסכום מדוייק, ואולם
15 ניתן לדלות מחוות דעתו את הערכתו באשר להיקפם הכספי של
16 הליקויים, היינו נזקי הרטיבות שהיו מנת חלקם של התובעים. גם אם
17 המומחה מרטון לא קבע סופית את שווי תיקון נזקי הרטיבות, ברור
18 מחוות דעתו כי על פי חשבונו העריך את עלות תיקונם בסכומים העולים
19 באופן משמעותי על עשרים אלף ש"ח.

21 (2) שאלת עגמת הנפש שנגרמה לתובעים הינה מהמרכזיות שעל הפרק בשלב
22 זה. לטעמי, ראוי לבית המשפט לבסס את מסקנותיו בשאלה זו על עיון
23 ודיון בחוות הדעת, שמקורן במומחים שמינה בית המשפט, ולא על



בתי המשפט

א 001115/00

**בבית משפט השלום
בבית-שמש**

תאריך: 30/12/2004

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 עדויותיהם הסובייקטיביות של התובעים לגבי עגמת נפשם, על צילומים
2 שהנסיבות בהן צולמו שנויות במחלוקת וכיו"ב. דומני שמחוות הדעת
3 יכול בית המשפט ללמוד בצורה מאוזנת יותר על עגמת הנפש הסבירה
4 שהיתה מנת חלקם של רוכשי דירה שנזקיה היו כמפורט בחוות הדעת,
5 מאשר מעדותם. מן האמור נגזרת גם מסקנה רלוונטית - בשים לב
6 לאחדות מטענות ההגנה שביקשה לתהות על מהימנות התובעים,
7 שלדבריה "ניפחו" את עגמת נפשם - ולפיה, אין מקום רב בנושא זה
8 לשאלות שבמהימנות וראוי לדיון שיתבסס בעיקרו על המסקנות
9 המתבקשות מחוות הדעת. ככלל, מלמדות חוות הדעת על ליקויי בנייה
10 בהיקף ממשי, אם כי, ובניגוד לדברי ב"כ התובעים, לא במידה קיצונית
11 וחריגה באופן מיוחד. לפיכך, קיבלה עגמת נפשם של התובעים ביטוי
12 ראוי בפסיקת בית המשפט, אך במידה המתאימה בלבד.
13
14 טענה מרכזית בפי הנתבעת היא, כי יכלו התובעים, ולדעתה אף היה
15 עליהם, לאפשר את תיקון הדירה במועד סמוך לזה בו נתגלו ליקויי
16 הרטיבות, ואך בשל כך שלא נתאפשר לה לבצע תיקונים אלה במועד
17 מוקדם, הוגדלו נזקי התובעים. זאת, בין היתר, גם בפן של עגמת נפש,
18 באשר ארכה התקופה בה התגוררו התובעים בדירה בה היו ליקויי
19 רטיבות בהרבה מן הנחוץ. לדעת הנתבעת, נהגו כך התובעים בכוונה,
20 במגמה להגדיל את נזקם. לעניין טענה זו, סבור אני, בין היתר מעיון
21 בתיק בית המשפט ובמכתבים רבים המצויים בו כנספחים לתצהירים
22 שהגישו הצדדים, שיש ממש בטענות הנתבעת. במעט יותר שיתוף פעולה
23 מצד התובעים, ניתן היה להביא פרשה זו לגמר מהיר הרבה יותר.
24 ואולם, אינני בדעה שסביר שאנשים ששילמו במיטב כספם תמורת דירה,



בתי המשפט

א 001115/00

**בבית משפט השלום
בבית-שמש**

תאריך: 30/12/2004

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 והמתגוררים בה, גורמים "סחבת" בתיקון רק כדי להגדיל את נזקם.

2 טבעי בעיניי הרבה יותר שמבקשים רוכשי דירה להביא לתיקון דירתם

3 ולסיום סבלם במהירות המירבית האפשרית. ואולם, "גרירת רגליים"

4 מצד התובעים, היתה, אך מייחס אני זאת - לא לרצונם "לנפח"

5 מלאכותית את נזקיהם, דבר שכאמור אינני מוצא אותו כסביר, אלא

6 לעובדה שהמדובר בעולים חדשים יחסית, שהוויית החיים בישראל,

7 קשיי בריאות והעובדה שהשפה העברית אינה שגורה בפייהם, גרמו להם

8 להתנהלות מסורבלת ול"סחבת". ראיה לרצונם של התובעים, לדעת

9 ההגנה, למצוא בפרשה משום אמתלה להשגת רווחים כספיים

10 מהנתבעת, ביקשה ההגנה לראות בעובדה שכתב התביעה הוגש בחלוף

11 שנה בלבד מהמועד בו נמסרה לידם הדירה, תקופת זמן קצרה מאוד

12 יחסית למקובל בתביעות מן הסוג שעל הפרק. יתכן שניתן, במידה

13 מסויימת, לומר, שאצה לתובעים דרכם לבית המשפט. ועם זאת, רואה

14 אני את משמעותה של טענה זו כשולית למדי. כאמור לעיל, סבור בית

15 המשפט שהראיות המרכזיות לדיון בשאלת נזקי התובעים הינן חוות

16 הדעת האובייקטיביות, ולפיכך, גם אם מעט נחפזו הם בדרכם לבית

17 המשפט, הרי שעה שעל הפרק ליקויים של ממש - משמעותה של עובדה

18 זו, שולית היא. זאת, בפרט, שעה שמלמדות הראיות על כך, שגם לאחר

19 שהוגשה התביעה, לא נחפזה הנתבעת לתקן את הליקויים, בפרט את

20 ליקויי הרטיבות. שימת לב בנקודה זאת, למכתב הנתבעת מיום 3.2.2000

21 [נספח ג' לתצהירם השני של התובעים] ולפיו סברה היא כי "**הלחות**

22 **שהיתה על הקיר שנבדק, היא כתוצאה מחוסר איזוורור ולא מרטיבות**"

23 [סעיף 4 למכתב הנ"ל]. על רקע חוות דעתו של המומחה מרטון, ברור

24 שלאמור לעיל לא היה כל בסיס וכי נפלו בדירה ליקויי רטיבות ממשיים.



בתי המשפט

א 001115/00

**בבית משפט השלום
בבית-שמש**

תאריך: 30/12/2004

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 לטענת הנתבעת שיש לה בסיס בראיות שבתיק בית המשפט, לא אובחנו
2 על ידי התובעים בתקופה הראשונה שלאחר מסירת הדירה ליקויי
3 רטיבות ניכרים, ואלה התפתחו רק בשנים הבאות. מכאן, על פי הטענה,
4 שאילו מתאפשר היה לנתבעת לבצע את התיקונים במועד סמוך היה
5 הנזק הנגרם קטן בהרבה. סביר מאוד שנוקי הרטיבות התפתחו במהלך
6 הזמן, אך נוכח ההתנערות שבמכתב האמור, אתקשה לקבל טענה זו
7 במלואה. בתחילה הרי סברה הנתבעת שעל הפרק נזקים שיסודם בחוסר
8 איורור מספיק וממילא לא ביקשה לתקן דבר, ורק בהמשך, ולאחר
9 שנתבררו כבר הפגמים בדירה, היה בהתנהלות התובעים כדי לעכב.
10
11 (4) אשר לטענת ההגנה שביקשה להפנות לסעיף 1.6 להסכם בין הצדדים,
12 ולפיו מנועים רוכשי דירה מלטעון טענות כלפי הנתבעת בגין עגמת נפש
13 שיסודה בליקויי בנייה. טענה זו, לא מצאתי לנכון לקבל. תחילה אציין,
14 שראוי היה לטענה מסוג זה שתקבל ביטוי בכתב ההגנה, ואולם לא בא
15 זכרה עד לשלב הסיכומים; אך מעבר לכך אוסיף, כי מקבל אני את טענת
16 התובעים, שהמדובר בתנאי שיש בו, על פניו, כדי לקפח, ובשים לב לכך
17 שעל הפרק חוזה הנחזה להיות "חוזה אחיד", ראוי שלא ליתן תוקף
18 לסעיף זה. אינני רואה כל הצדקה מדוע, חברה קבלנית המוכרת ללקוח
19 דירה תמורת סכומים ניכרים, תזכה לפטור מאחריות בגין עגמת נפש של
20 רוכש הדירה שנגרמה לו עקב ליקויי בנייה מוכחים.
21
22



בתי המשפט

א 001115/00

**בבית משפט השלום
בבית-שמש**

תאריך: 30/12/2004

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

(5) קודם שאסכם את הדיון בשאלת עגמת הנפש, אציין ששמתי לבי גם
 1
 2 לטענות שעניינן במסקנות שעל בית המשפט ללמוד מכך, שמצד אחד
 3 המליץ המומחה מרטון במכתבו מיום 17.10.2002 [נספח י' לתצהירם
 4 השני של התובעים] כי תפונה הדירה למשך 9 ימים לצורך ביצוע
 5 התיקונים, אך מן הצד השני, בסופו של דבר, התבצעו התיקונים בלי
 6 שתפונה הדירה. בכך יש כדי ללמד על היקף עגמת הנפש שהיתה מנת
 7 חלקם של התובעים, באשר יש בכך ראייה לתיקונים ממשיים שהיתה
 8 מנת חלקה של הדירה הנדונה. המלצה לפינוי הדירה לא היתה ניתנת
 9 לצורך תיקונים מזעריים. אשר לעובדה שלא פינו התובעים את הדירה -
 10 לא מצאתי לנכון לזקוף זאת לחובתם, ודי לי בהמלצת המומחה. אינני
 11 מוצא סיבה מדוע תעמוד החלטתם להישאר בדירה במהלך השיפוץ
 12 לחובתם.

13
 14 כללו של דבר, מצא בית המשפט את התובעים זכאים לעגמת נפש בשיעור ממשי,
 15 ועם זאת, לא יתעלם בית המשפט מהתרשמותו כי במעט רצון ונכונות יכולים היו
 16 התובעים לצמצם במידה משמעותית את פרק הזמן עד לתיקונים, וממילא גם את
 17 שיעור הנזקים שנצטרכה הנתבעת לתקן והיקף עגמת הנפש. בנקודה זו יודגש
 18 ויובהר שפיצוי בגין עגמת נפש בהקשרם של ליקויי בנייה, נועד לאזן את מצבו של
 19 רוכש הדירה, הניזוק, בשני מישורים. מישור אחד לפיצויים אלה, הינו בשל עצם
 20 העובדה שרכש אדם נכס לקוי, ובמישור השני נועדו הפיצויים גם לאזן את סבלו
 21 של רוכש הדירה בתקופה שעד לתיקון הליקוי ובזמן ביצוע התיקונים.

22

23



בתי המשפט

א 001115/00

**בבית משפט השלום
בבית-שמש**

תאריך: 30/12/2004

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

ב. איחור במסירת הדירה

1
2
3 לטענת התובעים, מגיעים להם סכומים מסויימים גם בגין האיחור במסירת
4 הדירה. דא עקא, לעניין זה, מקבל אני את מלוא טענות ההגנה. התובעים זכו עוד
5 בסמוך למועד בו קיבלו את הדירה לפיצוי כספי נאות בגין כך, 5,600 ש"ח, ואגב
6 כך אף חתמו ביום 12.1.2000 על טופס בו מוותרים הם על כל טענות נוספות
7 לעניין זה. בנקודה זאת אף בלט לבית המשפט שלא פורט הדבר על ידי התובעים
8 בהזדמנות הראשונה, ואף לא בתצהיר העדות הראשית, עובדה שאינה עולה
9 בקנה אחד עם חובת תום הלב. אין הדעת נותנת ששכחו התובעים את העובדה
10 שקיבלו לידם סכום נכבד זה, ותמוה מפני מה לא הקפידו לציין זאת בהזדמנות
11 הראשונה, בה טענו לעניין האיחור במסירת הדירה. לטענת התובעים, לא הבין
12 התובע 2 על מה חותם הוא, ובסיכומים אף נטען שנחתם המסמך תחת לחץ.
13 אינני נכון לקבל טענות אלה. חזקה עליו שהבין היטב את תוכן המסמך והקשרו.
14 אף אינני סבור שנחתם המסמך תחת לחץ, ושימת לב בנקודה זאת לעובדה
15 שנחתם המסמך לאחר שכבר נכנסו התובעים לדירתם ולא כתנאי לכניסתם
16 אליה. נוכח כל זאת, נדחות בזה כל טענות התובעים לפיצוי המגיע להם בגין
17 האיחור בכניסתם לדירה.

ג. הוצאות

18
19
20
21 (1) הסכומים ששילמו התובעים למומחים שמינה בית המשפט ושאיבתנו,
22 אכן, ליקויים של ממש בדירה - מגיעים להם ונלקחו אלה כולם בחשבון.

23



בתי המשפט

א 001115/00

**בבית משפט השלום
בבית-שמש**

תאריך: 30/12/2004

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 אשר לחוות הדעת שהזמינו התובעים עובר להגשת תביעתם [חוות הדעת
2 של "מור שירותי הנדסה"], אשר כימתה את נזקיהם בסך של כ- 99,000
3 ש"ח. גם אם לא אתעלם לחלוטין מהסכומים ששילמו התובעים
4 בעבורה, הרי על רקע ממצאי המומחים האובייקטיביים, ברור שאין זו
5 אלא חוות דעת מופרזת ומנופחת, שגררה לניפוח בלתי סביר של
6 התביעה, ודווקא בכל הקשור לליקויי הרטיבות שעתידים היו להיות
7 למרכזיים בתביעה זו - אלה, כמעט ולא קיבלו ביטוי בחוות דעת זאת.
8 לא יהא נכון לזכות את התובעים בסכומים ניכרים בעטייה של חוות דעת
9 זו.

10
11 (2) אשר להוצאותיהם המשפטיות של התובעים. מצד אחד, אין ספק
12 שזכאים הם להוצאות משפטיות מתאימות, ואלה, אכן, נלקחו בחשבון,
13 אך מצד שני, יצויין ויודגש, אין בית המשפט כבול להסכם שכר הטרחה
14 שנכרת בין התובעים לבין עורך דינם, ומובן שאין הנתבעת חייבת לשאת
15 בכל סכום אך ורק בשל העובדה שיתכן והסכימו התובעים לשלמו לעורך
16 דינם. גם לעניין זה, שימת לב להערכת בית המשפט כי בהתנהלות נכונה
17 יכולים היו התובעים להביא לסיום ההליך מהר יותר ולכך השלכה גם על
18 נושא ההוצאות. פסיקת בית המשפט נותנת ביטוי להכרה בסכום
19 מתאים בגין הוצאותיהם המשפטיות של התובעים, אך לא תוך היצמדות
20 להסכם שכר הטרחה.

21

22



בתי המשפט

א 001115/00

**בבית משפט השלום
בבית-שמש**

תאריך: 30/12/2004

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 (4) אשר לאגרת בית המשפט - גם לעניין זה תקפים העקרונות הנ"ל. מצד

2 אחד, זכאים התובעים ללא ספק להחזר חלק מתאים מן האגרה

3 ששילמו, אך מן הצד השני, שעה שמתברר שהוגשה התביעה על בסיס

4 סכום שהיה בו מן ההפרזה ביחס לסכומה הריאלי, בשים לב לעובדה

5 שהוגשה התביעה לפני 4 שנים על סך של קרוב ל- 136,000 ש"ח, ונוכח

6 מסקנות שני המומחים שמונו במצוות בית המשפט, ראוי שייזהר בית

7 המשפט ולא יקח בחשבון אלא את החלק היחסי המתאים באגרה. נלקח

8 בחשבון הכולל החזר אגרה בסכום יחסי בלבד.

9

10 .4 לסיכומה של הפרשה. במוקד פסיקת בית המשפט מסקנותיו בדבר זכותם של התובעים

11 לעגמת נפש ששיעורה הוערך על רקע היקף הליקויים, זכותם להשבתם של סכומים

12 ניכרים ששולמו למומחים שמינה בית המשפט והוצאותיהם המשפטיות בשיעור שנראה

13 לבית המשפט כסביר. במקביל ניתן ביטוי מתאים גם לטענות הנתבעת בדבר יכולתם של

14 התובעים, לפחות מהשלב בו הכירה הנתבעת באחריותה, להביא לסיום הפרשה ביתר

15 מהירות תוך הפחתה, בין היתר, גם של סבלם הם. לסיום, מצאתי לנכון לציין, כי עם כל

16 הערכתי לנתבעת, לא יוכל בית המשפט להתעלם מהממצא העובדתי המרכזי ולפיו נפלו

17 בדירה ליקויי בנייה שהיקפם רבבות ש"ח (על פי שתי חוות הדעת, לכל הפחות כארבעים

18 אלף ש"ח ואולי אף יותר). גם אם בינתיים תוקנה הדירה, עדיין ברור, שדירה שכך היה

19 מצבה, מזכה את רוכשיה בפיצויים בשיעור ממשי.

20

21

22

23



בתי המשפט

א 001115/00

**בבית משפט השלום
בבית-שמש**

תאריך: 30/12/2004

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

- 1 5. סוף דבר, תשלם הנתבעת לתובעים את הסכום האמור בסעיף 2 לעיל.
- 2
- 3 יודגש בשנית, שאין כאמור למצות את מלוא שיקולי בית המשפט אלא אך אחדים מבין
- 4 העיקריים שבהם.
- 5
- 6 מחציתה השנייה של האגרה ששילמו התובעים - תוחזר לידם.
- 7
- 8 ניתן היום י"ח בטבת, תשס"ה (30 בדצמבר 2004) בהיעדר הצדדים.
- 9 המזכירות תמציא העתק לצדדים.
- 10
- 11
-
- 12 **אלכסנדר רון, שופט**