



**בית משפט השלום בחיפה**

03 מרץ 2010

ת"א 5782-07 לוי ואח' נ' אריה מיכלסון חברה לבניה ויזמות בע"מ

1

בפני כב' השופט יואב פרידמן

תובעים 1. עופר לוי ת.ז. 058755455  
2. בתייה מיכל לוי ת.ז. 24510380

נגד

נתבעת אריה מיכלסון חברה לבניה ויזמות בע"מ  
ח.פ. 51-2818139

2

3

**פסק דין**

4

5 הצדדים הסמיכוני ליתן את פסק הדין בדרך הקבועה בסעי' 79א לחוק בתי המשפט, והגישו סיכומי  
6 טענות בכתב. עסקינן בסכסוך שבין קבלן לרוכשי דירה המערב מחלוקת על יתרת חוב ותביעת  
7 ליקויי בניה.

8

9 1. התובעים רכשו דירתם ב 16.6.04 מהחברה הקבלנית הנתבעת. הסכם המכר קבע תשלום במזומן  
10 של 60% מן התמורה (בהתאם לשלב אליו הגיעה הבניה לעת החתימה על ההסכם), והיתרה  
11 בשיעורים לפי התקדמות הבניה. התובעים טוענים כי הסבירו לנציגי הנתבעת שהם זקוקים  
12 להלוואה מובטחת במשכנתא לשם מימון העסקה, ולפיכך אותם 60% יחולקו לסכום אחד זמן קצר  
13 לאחר חתימת ההסכם, והשלמה נוספת – עם קבלת כספי ההלוואה. הנתבעת מצידה התחייבה  
14 בהסכם להמציא מכתב החרגה מן הבנק שלטובתו היתה רשומה משכנתא על הקרקע בתוך 14 יום  
15 מיום החתימה על החוזה. במשלוח אותו מכתב החרגה ביחס לדירת התובעים חל עיכוב (לאחר שאף  
16 נדרש תיקון נוסחו) והוא הגיע רק בתחילת אוגוסט 2004, באיחור של 31 יום מן המועד בו התחייבה  
17 הנתבעת להמציאו, ומשכך התעכבו כספי ההלוואה מבנק משכן – אותה הלוואה שנטלו התובעים.  
18 לפיכך עלה בידי התובעים להשלים הסך העולה כדי 60% מהתמורה רק ב 11.8.04. חרף זאת, חויבו  
19 ע"י הנתבעת בתשלום סך של 7000 ₪ בגין הפרשי ריבית והצמדה, בעטיו של הפיגור. התובעים  
20 טוענים ששלמו הסכום תחת מחאה ואילוץ, כדי לקבל חזקה בדירתם, והם תובעים השבת אותו  
21 סכום בשערך, כאשר הפיגור לשיטתם היה תולדה של מחדל הנתבעת במשלוח מכתב החרגה  
22 במועד.

23

24 הנתבעת מפנה לכך שלפי הוראות ההסכם היה על התובעים לשלם ה 60% כבר במעמד ההסכם,  
25 ומפנה לכך שבהסכם נקבע שיעור ריבית חריגה של 18.7% על פיגורים בתשלום, ולאחר מו"מ בינה  
26 לבין התובעים סוכם על ריבית פחותה בשיעור ניכר. כך הגיעו הצדדים לאותו סכום של 7000 ₪

1 מתוך 3



## בית משפט השלום בחיפה

03 מרץ 2010

ת"א 5782-07 לוי ואח' נ' אריה מיכלסון חברה לבניה ויזמות בע"מ

- 1 בהסכמה מוחייבת שתסלק הטענות ההדדיות בענין, הסכמה ממונה מבקשים התובעים לחזור בדיעבד  
 2 תוך העלאת טענות בדיעבד לאילוף כביכול, וכל טענותיהם ביחס לאותה הסכמה אינן אלא טענות  
 3 בכדאיות העסקה הנוגעת לכל היותר לשעורי ריבית. הנתבעת מפנה לכך שגם לאחר הוצאת מכתב  
 4 החרגה מתוקן חלפו עוד 20 יום עד שהתשלום הועבר בפועל. וכי עומדת לה טענת קיזוז לגבי סכום בו  
 5 חבו התובעים ולא שלמו בשיעור 2175 ₪ (דמי התחברות לחברת החשמל, בחלקם היחסי).
- 6
- 7 2. יתרת התביעה נוגעת לליקויי בניה נטענים, בהם ליקוי רטיבות וליקויים נוספים. הצדדים הגיעו  
 8 להסכמה למינוי המהנדס שטרנברג כמומחה מטעם ביהמ"ש. המומחה נתן חוות דעתו והשיב  
 9 לשאלות הבהרה שנשלחו לו מטעם שני הצדדים (וצורפו. המומחה התייחס לעלות תיקון הליקויים –  
 10 לרבות הרטיבות (המהווה החלק הארי מבחינת עלויות בחוה"ד) – ואמד אותה בסך של 10880 ₪,  
 11 כולל פיקוח הנדסי ומע"מ. העלות היא העלות לנתבעת כאשר בתיקון ע"י קבלן חיצוני יש להוסיף  
 12 25%. כמו כן נדרש דיור חלופי לשלושה ימים לאור המסקנה בדבר הצורך בפירוק הריצוף בחדר  
 13 שינה והרחצה והרכבת ריצוף חדש (התובעים טוענים ל 14 יום נוספים לשם ייבוש מלא של משטח  
 14 ריצוף שהותקן בטרם ניתן לדרוך עליו, ועל פי קביעת התקן הישראלי, ועלות הדיור החלופי בצירוף  
 15 הוצאות כאן נאמדת על ידם בסך של 10,000 ₪)).
- 16
- 17 3. התובעים משיגים על מסקנות המומחה ביחס לשיפועים הנדרשים ביחס לאלו שבוצעו ונועדו  
 18 למנוע היקוות מים. עיקר השגותיהם נוגע לאמצעים ולעלויות לתיקון מפגע הרטיבות, כאשר יש  
 19 צורך בהחלפת חיפוי ולכן גם כלים סניטריים בחדר רחצה הורים, וממילא לא ניתן להסתפק  
 20 בהחלפת אריחים עד לגובה 50 ס"מ בלבד, שכן לא ניתן למצוא כיום אריחים זהים לקיימים. לפיכך  
 21 נתבע כאן סך נוסף של 3000 ₪. סכום נדרש נוסף הוא 1000 ₪ בגין פגיעה בחלק מן הארונות.  
 22 (הסכומים לפני מע"מ, פקוח הנדסי ותוספת 25% קבלן מזדמן). עוד טוענים התובעים כי יש להורות  
 23 על החלפת הריצוף כולו בדירתם (ולא רק החלפת הריצוף בחדר שינה ההורים שהיתה כלולה  
 24 בחוה"ד); כך מטעמי אחידות הריצוף בדירה, ובעלות של 35000 ₪ (בניכוי 4500 ₪ העלות הכלולה  
 25 בחוה"ד להחלפת הריצוף בחדר ההורים). המומחה אישר העלות, אם כי לא את עצם הצורך  
 26 בהחלפת הריצוף כולו, שלא היה מקובל עליו. בצירוף סכומים בגין ליקויים נטענים נוספים מגיעים  
 27 התובעים לעלות תיקון העולה על סכום התביעה (בה נתבע בראש נזק זה סך 53589 ₪, משיקולי  
 28 אגרה). עוד נתבע סך של 15000 ₪ בגין עוגמת נפש, בפרט לאור ליקוי הרטיבות שלא תוקן עד היום  
 29 חרף פניות, וכן 1000 ₪ אבדן הכנסה בעבר. ביחס להוצאות המשפט נתבעים החזר עלות חוה"ד  
 30 מטעם התובעים, החזר אגרה, ושכ"ט ע"ד.
- 31
- 32 4. הנתבעת מצדה חולקת על מסקנת המומחה לפיה יש צורך בהחלפת הריצוף בחדר שינה הורים. כך  
 33 לאור העובדה שלאחר איטום הליקוי שבחדר הרחצה תתייבש הרטיבות שמתחת לרצפת חדר השינה  
 34 והריצוף עצמו לא נפגע ולא ייפגע. ממילא אין צורך מיעשי בדיור חלופי כאשר לפרק הזמן הקצר של  
 35 מסי ימים הדרוש לביצוע העבודה ניתן להסתדר ביתר חלקי הבית. עוד מציינת הנתבעת שהמומחה



**בית משפט השלום בחיפה**

03 מרץ 2010

ת"א 5782-07 לוי ואח' נ' אריה מיכלסון חברה לבניה ויזמות בע"מ

- 1 בתשובותיו התייחס לעלויות, בהתאם לשאלות שנשאל ע"י התובעים, אך לא אישר הצורך באותן  
 2 עלויות. הנתבעת מפנה למה שאינו אלא "נפורח" התביעה, לשיטתה. לדבריה, אין מקום לעוגמת נפש,  
 3 ואם היה מקום, הרי שעסקינן בסכום מינורי. היא מציינת שמן הראוי לחייב התובעים בהוצאות  
 4 ההליך, גם אם ייפסק לזכותם סכום כלשהו, בשים לב לסכום שנתבע.  
 5  
 6 5. אני מחייב הנתבעת לשלם לתובעים, בתוך 30 יום, את הסכומים הבאים:  
 7  
 8 א. 28500 ₪.  
 9 ב. שכ"ט עו"ד בשיעור 4000 ₪ ומע"מ.  
 10 ג. 2750 ₪ בגין יתר הוצאות המשפט של התובעים נכולל החזר אגרה חלקי בשים לב לפער בין  
 11 הסכום שנפסק לסכום התביעה, והחזר חו"ד מטעמים, ובשים לב שהנתבעת נשאה בשכ"ט המומחה  
 12 המוסכם).  
 13  
 14 ניתן היום, י"ז אדר תש"ע, 03 מרץ 2010, בהעדר הצדדים.  
 15

יואב פרידמן, שופט

- 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21