



## בתי המשפט

א 006968/02

בית משפט השלום נצרת

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

התובעים

בעניין: 1. ארליך אבי  
2. ארליך סטלה  
ע"י ב"כ עוה"ד אברם אביר

נגד

הנתבעת

אחים שרבט חברה לבניין בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד בתריס בתריס

## פסק דין

עיקרי עובדות וטענות הצדדים;

1. התביעה הינה בעיקרה בגין ליקויי בנייה בדירת יד ראשונה שרכשו התובעים מאת הנתבעת, חברה קבלנית.
2. ההסכם בין הצדדים על נספחיו נחתם ב- 4/96 והדירה נמסרה לתובעים במחצית 12/98, לטענתם באיחור של 8 חודשים מהמועד הקבוע בהסכם.
3. לעניין הליקויים צירפו התובעים חוות דעת מומחה מטעמם.
4. הנתבעת חולקת כי קיימים ליקויים בדירה וצירפה חוות דעת נגדית.
5. לעניין האיחור במסירת הדירה, חולקת הנתבעת על תקופת האיחור הנטענת ומכל מקום מציגה הנתבעת כתב פיצוי וויתור חתום על ידי התובעים.
6. הנתבעת חולקת לעניין ירידת הערך, נזקי הגוף הנטענים, להוצאות ולצורך בדיוור חלופי.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24



א 006968/02

בית משפט השלום נצרת

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

1 7. לבירור השאלות המקצועיות באשר ללייקוי הבנייה, מונה מר דוד טיגרמן כמומחה מטעם  
 2 בית משפט (להלן – "מומחה במי"ש"), אשר הגיש חוות דעת מיום 14.09.03 ותשובות  
 3 לשאלות הבהרה מיום 09.11.03.

4

5

דיון ומסקנות;

6

7 8. חוות דעת מומחה בית משפט מהווה בסיס להכרעות המקצועיות בפסק דין זה.

8

9 מומחה בית המשפט לא נחקר על חוות דעתו ובהתאמה חוות דעתו לא נפגמה.

10

11 להוסיף כי בפני מומחה בית המשפט, אשר ביקר בדירה, הונחו חוות דעת שני הצדדים  
 12 והכרעותיו המקצועיות והאובייקטיביות, הינן בעלות משקל מלא.

13

14 9. חוות דעתו של מומחה בית המשפט ניתנת לחלוקה לשניים וכדלקמן;

15

16 - ליקויים לתיקון – בסך כולל של 19,500 ₪ (עלות קבלן).

17

18 מתוך הסך הנ"ל, המרכיב העיקרי (בסך 15,000 ₪) מתייחס לצורך בהחלפת  
 19 מדרגות הפנים בדירה.

20

21 - ליקויים לפיצוי בסך כולל של 27,000 ₪;

22

23 מתוך הסך הנ"ל, הוגדר סך של 25,200 ₪ כפיצוי מותנה, הכפוף להכרעה  
 24 שיפוטית;

25 האמור מתייחס לאי התאמה שמצא מומחה בית המשפט בשטח חדר ההורים,  
 26 בתא הרחצה בחדר ההורים ולעניין העדר האיוורור בחדר האמבטיה.

27

28 אי ההתאמה הינה לאור דרישת התקנות והתקן שיפורטו ולמרות שהבנייה בפועל  
 29 בנדון, תואמת את תוכניות המכר שצורפו להסכם.

30

31

בית משפט השלום נצרת

א 006968/02

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

**זכות תיקון;**

1

2

3 .10. ההכרעה האם הנתבעת איבדה את זכותה לתיקון הליקויים, על פי חוק המכר (דירות),  
4 רלוונטית כמובן רק באשר לליקויים הניתנים לתיקון ולא לליקויים שהוצע לגביהם  
5 פיצוי.

6

7 .11. אין חולק, כי לנתבעת כחברה קבלנית נתונה, ככלל, הזכות לתקן אי ההתאמות שהתגלו  
8 בדירה שמכרה, אם מכוח סעיף 4 א' לחוק המכר (דירות), ואם מכוח הוראות ההסכם  
9 שבינה לקונה.

10

11 .12. מנגד, אין חולק כי זכות זו אינה לצמיתות, כאשר הנסיבות; לרבות דרך ההתנהלות, חלוף  
12 הזמן, ניסיונות תיקון כושלים ומידת הפיקוח הנדרשת, יכול ויביאו לשלילת זכות זו.

13

14 .13. מתוך שלל הטיעונים, הציטוטים וההפניות שטרחו ופירטו לגביהם הצדדים ניתן לציין,  
15 לענייננו, את הנקודות הרלוונטיות הבאות;

16

17 .14. התובעים, הינם רוכשי דירה, בעלי מודעות צרכנית גבוהה, זאת כפי שהתרשמתי לאחר  
18 עיון בתיעוד שהוצג, מדרך ההתנהלות ומעדות התובע בפניי;

19

20 לא השתכנעתי כי התובע, לרבות בשל היותו עולה חדש, הולך שולל ולא הבין את עיקרי  
21 מהותם של המסמכים עליהם חתם, כאשר התרשמתי כי התובע הינו רוכש דירה היודע  
22 ואשר ידע לעמוד על זכויותיו.

23

24 .15. כעולה מ- ת/24 לתצהיר התובע, נערך פרוטוקול מסירה במסגרתו פורטו הליקויים  
25 הדורשים תיקון מצד התובעים.

26

27 עיון ב- ת/24 מעלה כי אין מדובר בליקויים/חוסרים מהותיים.

28

29 האמור נכון בהתאמה אף לעניין ת/28, המהווה ריכוז דרישות ותיקוני שנת אחריות, אותו  
30 יזמה הנתבעת.

31



א 006968/02

בית משפט השלום נצרת

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

16. ככלל, ליקויים/חוסרים אלו טופלו על ידי הנתבעת ובנדון די להפנות לעובדה לפיה, ליקויים אלו אינם מופיעים בחוות דעת המומחים.
17. התובעים, לא הציגו תיעוד כתוב משמעותי אחד המלמד, כי חזרו ופנו לנתבעת לביצוע תיקונים אלו או אחרים מלבד המופרטים לעיל וכי לא נענו, זאת כאמור עד לשלב בו נערכה חוות דעת המומחה מטעמם בשנת 2002 ובחלוף כאמור כ- 4 שנים מאז הכניסה לדירה.
- (נספח ת/29, אין בו לשנות מהאמור, הן לאור תוכנו והן לאור העובדה כי בעיות של נזילה רצינית בחדר השירות, לא נמצאה על פי בדיקת מומחה בית המשפט).
18. טענות התובעים כי חזרו ופנו בעל פה או בדרך אחרת ונתקלו בסחבת לא הוכחה בפניי, זאת ביחס לתקופת ארבע השנים הראשונות כאמור.
- החזקה על התובעים, כי היו פונים ומוחים במקרה של סחבת למרות תלונותיהם, זאת כפי שניתן להתרשם מדרך התנהלותם באשר לתלונה על הנברשת שנפלה מהתקרה, לגירסתם באחריות הנתבעת, וכן מהתיעוד המסודר האחר שהוצג.
19. חוות דעת מומחה התובעים הוכנה בתחילת שנת 2002 והועברה לנתבעת במהלך חודש 3/02. תזכורות בעניין נשלחו בחודש 7/02 ו- 9/02 ובחודש 12/02 הוגשה התביעה.
20. הנתבעת דחתה למעשה את דרישות התיקון מכוח חוות הדעת של התובעים;
- הנתבעת מנמקת סירובה בכך שנדרשה לתקן את כל הליקויים בחוות הדעת, (כשגירסתה אלו הוכחו בדיעבד כמופרזים ומופרכים) ובכך שהיה ברור כי הפניות מצד התובעים, לאותו מועד, הינן מן השפה ולחוץ, כשפניי התובעים היו, כבר משלב הכנת חוות הדעת, להליך המשפטי.
21. התובעים מחד לא הציגו הסבר המניח את הדעת, מה הניעם, בחלוף כ- 4 שנים מכניסתם לדירה, לפנות לקבלת חוות דעת מומחה, ובפרט לאור זאת שאין חולק כי עיקר הליקויים שנמצאו בדירה, הן על ידי מומחה התובעת והן על ידי מומחה בית המשפט, עניינם ליקויי

**בית משפט השלום נצרת**

א 006968/02

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

- 1 תקינה (מידות חדר, תא הרחצה, איוורור, מדרגות), שלא היו בידיעתם לאותו מועדים,  
2 ולא הפריעו להנאתם מהדירה.
- 3
- 4 **.22** אוסיף, כי ליקויים אלו הושארו בעיקרם להכרעת בית המשפט, גם על ידי מומחה בית  
5 המשפט, ועל כן אין לראות בסירוב הנתבעת, לתקנם, בשלב בו קיבלה את חוות דעת  
6 התובעים, כמקום נגדה מניעות או ויתור על הזכות לתקנם, משנתקבלה בעניין הכרעה  
7 שיפוטית מחייבת.
- 8
- 9 **.23** מנגד, לא מצאתי הצדקה להתנהלות הנתבעת שבחרה להתעלם כליל מפניות התובעים,  
10 זאת במקום, לבחון את חוות הדעת שהוצגה בפניה ולהודיע, אלו ליקויים היא נכונה  
11 לתקן.
- 12
- 13 התנהלות זו, גם אם הייתה על רקע הנימוקים שפירטה הנתבעת, אינה ראויה.
- 14
- 15 **.24** כנגד זכותה של הנתבעת לתקן את הליקויים יש לציין גם את חלוף השנים הארוכות, את  
16 משבר האמון שבין הצדדים, את התנהלותה מאז קבלת חוות הדעת כאמור, ואת מידת  
17 הפיקוח שתידרש, על ידי בית משפטאם תינתן זכות התיקון, על חוסר היעילות שבנדון.
- 18
- 19 **.25** לעניין המדרגות הפנימיות הכרעתי, כפי שאפרט בהמשך, כי יש לקבל את עמדת מומחה  
20 בית המשפט לעניין הליקוי במדרגות הפנימיות;  
21
- 22 באשר לטענת הנתבעת כי היא זכאית לבצע את החלפת המדרגות בעצמה (תחת תשלום  
23 פיצוי בשיעורים שקבע מומחה בית המשפט בתוספת 30% ובצירוף מע"מ), יפים כאמור  
24 הטיעונים שפורטו לעיל כשבנוסף לא ניתן להתעלם מהספק באשר לשאלה האם  
25 התובעים, אכן יפעלו להחלפת מדרגות הפנים, או יסתפקו בקבלת הפיצוי ובפרט בהתחשב  
26 בכך, שלא התלוננו, עד לחוות הדעת, לעניין ליקוי זה.
- 27
- 28 **.26** לעניין הליקויים הניתנים לתיקון, אשר מעבר למדרגות הפנים, המדובר בליקויים שאינם  
29 מהותיים בעיקר, זאת על פי מהותם והן על פי סכומם (ראה סעיפים א' – ט' ו-יא' לחוות  
30 דעת מומחה בית המשפט) אשר מסתכמים לסכום נמוך.
- 31

**בית משפט השלום נצרת**

א 006968/02

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

1 לציין כי הנתבעת במסגרת הודעה דיונית מיום 27.03.03 הודיעה כי היא נכונה לתקן חלק  
2 מהליקויים הנ"ל, על פי פירוט שהציגה (המסתכם לכמחצית מתיקונים אלו) ודווקא  
3 התובעים הם שדחו ביצוע התיקונים, בשלב הנ"ל.

4  
5 עוד אוסיף, כי חוות דעת מומחה התובעים, בהתייחס לאותם ליקויים עמדה על סך כ-  
6 17,000 ₪, סכום העולה באופן משמעותי על הערכות מומחה בית המשפט.

7  
8 **27. לאחר שקילה, בהתאם נסיבות התיק שבנדון, ועל בסיס השיקולים שפורטו לעיל רואה**  
9 **להכריע, כי מהנתבעת תישלל זכות התיקון וכי התובעים יהיו זכאים לפיצוי כספי, כנגד**  
10 **מכלול הליקויים הניתנים לתיקון על פי חוות דעת בית משפט, ואשר יאושרו בהמשך**  
11 **לפסק הדין, אולם זאת על בסיס עלויות תיקון בלבד, כקבוע בחוות דעת מומחה בית**  
12 **המשפט.**

13  
14 ההכרעה האמורה, מאזנת נכונה, על פי הבנתי, בין זכותה של הנתבעת מחד לתקן בעצמה  
15 את אי ההתאמות, זכות אשר לא נשללה בבירור, על פי הנסיבות וכפי שפורט, ומאידך  
16 מכירה, בזכותם של התובעים למנוע ביצוע תיקונים על ידי הנתבעת, ולקבל במקום זאת  
17 פיצוי כספי הולם לאי ההתאמות, שהתגלו ואושרו.

18  
19 **ולפרטיי הליקויים על פי חוות דעת מומחה בית המשפט;**

20  
21 **28. סך הליקויים הניתנים לתיקון (סעיפים א' עד יב' לחוות הדעת), למעט מדרגות הפנים**  
22 **(פתרון האיוורור בחדר האמבטיה, מסתכמים לסך 4,800 ₪ (ע"פ ערכי תיקון)).**

23  
24 בנדון מאמץ קביעות המומחה, כאשר מי מהצדדים לא הציג כל טיעון נגדו ממשי בעניין.

25  
26 **29. הליקויים לפיצוי כספי במסגרת פרק הריצוף (סך כ- 200 ₪) ולעניין הבליטה בפינת חדר**  
27 **הרחצה (בה עוברת צנרת הביוב), מסתכמים לסך 1,700 ₪, על פי קביעות מומחה בית**  
28 **המשפט.**

29  
30 גם בנדון לא הוצגו מחלוקות ממשיות ואני מאמץ הקביעות בנדון.

**בית משפט השלום נצרת**

א 006968/02

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

**לעניין המדרגות הפנימיות;**

- 1  
2  
3 30. מומחה בית המשפט קבע בחוות דעתו ובתשובות לשאלות ההבהרה כי המדרגות  
4 הפנימיות נבנו לקווים;  
5  
6 - 6 מדרגות רוחבן קטן מהמותר בתקנות.  
7  
8 - זווית העליה לאורך ציר המדרגות אינה אחידה, כאשר היא נדרשת להיות  
9 אחידה.  
10  
11 - מס' המדרגות במהלך המדרגות הוא 17, כשהמותר על פי התקנות הינו 16  
12 מדרגות, לכל היותר.  
13  
14 31. דוחה טענות הנתבעת, כי תקנה 3.47 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה  
15 להיתר, תנאיו ואגרות), עוסקת במדרגות חוץ.  
16  
17 התקנה עוסקת במדרגות טרפזיות, הן פנימיות והן חיצוניות, והיא קובעת רוחב מינימלי  
18 של 17.5 ס"מ.  
19  
20 ככלל כאשר התקנות הנ"ל מבקשות לאבחן בין מדרגות פנים לחוץ הדבר נעשה מפורשות,  
21 הן בגוף התקנות והן בכותרות.  
22  
23 32. הדברים נכונים בהתאמה גם לעניין תקנה 3.39 (הקובעת מספר מקסימלי של 16 מדרגות).  
24  
25 (לעניין תקנה 3.39 אציין, כי הנוסח אשר צוטט בסיכומי התגובה של התובעים, אכן מסיר  
26 כל ספק בעניין, כשברור ממנו כי התקנה עוסקת הן במדרגות פנים והן במדרגות חוץ,  
27 ברם, הנוסח אשר הובא לעיוני [ועל אף שהוא כולל את תיקון תשנ"ח] אינו כולל את  
28 התוספת שצוטטה).  
29  
30 33. בנוסף למפורט, די לענייננו להסתמך על עמדתו המקצועית של מומחה בית המשפט, כי  
31 המדרגות לקווים מההיבט המקצועי, אף אם האמור לא היה בסתירה לתקנות, על מנת  
32 שאורה על פי המלצתו המקצועית.

**בית משפט השלום נצרת**

א 006968/02

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

1

2 בהקשר זה יוזכר כי מומחה בית המשפט קבע כי זווית העלייה לאורך ציר המדרגות אינה  
3 אחידה, ובייחס לפגם זה לא הוצג כל טיעון נגדי.

4

5 **34.** זאת ועוד, הפיצוי לעניין מהלך המדרגות הפנימיות, דרוש גם על מנת ליתן מענה למעקה  
6 הלקוי ולבעיית הגובה בגג תא השירותים הנמצאים מתחת מהלך המדרגות.

7

8 **35.** על פי המפורט, הפיצוי שנפסק לעניין מהלך המדרגות הלקוי יעמוד על עלות התיקון  
9 בלבד, על פי קביעת המומחה ובסך כולל של 15,000 ₪.

10

11 **36.** לא השתכנעתי כי הלקוים במדרגות ושפורטו, הפריע במשהו לתובעים או כי הם היו ערים  
12 לליקוי במהלך המדרגות, טרם שקיבלו את חוות דעת המומחה מטעמם.

13

14 על אחת כמה וכמה שלא השתכנעתי כי התובעת נפגעה בגופה כתוצאה מהליקוי  
15 במדרגות, מכל מקום קשר סיבתי בעניין לא הוכח.

16

17 נהפוך הוא, חזקה על התובעים כי היו מורגלים למהלך המדרגות בביתם, כאשר לא  
18 הוצגה כל תלונה או תיעוד המוכיח היפוכם של דברים, זאת לאורך חודשים ושנים.

19

20 יחד עם זאת, אין באמור לשנות מהמסקנה כי התובעים זכאים לפיצוי, בגין הבנייה  
21 שנעשתה בניגוד לתקנות ומהווה גם בשל כך - אי התאמה בממכר.

22

23 **שטח חדר ההורים;**

24

25 **37.** דוחה טענות הנתבעת כי שטח החדר עומד בדרישת התקנות;

26

27 תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) מגדיר "שטח" – כשטח ריצפתו של  
28 חלק בבניין הנמדד בין קירותיו.

29

30 המשמעות הברורה הינה כי מדידה זו נעשית נטו, ללא חישוב עובי הקירות או חלק מהן,  
31 כפי שמבקשת לטעון הנתבעת ובניגוד לעמדת מומחה בית המשפט.

32





א 006968/02

**בית משפט השלום נצרת**

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

- 1 גם הוראות תקנה 2.04 (ג) לתקנות הנ"ל מבהירה, כי מדידת רוחב (לעניין המידות  
2 המפורטות בלוח המפורט בסעיף 2.04 (א)) תבוצע בין הציפויים, הינו בין טיח פנים לטיח  
3 פנים.
- 4
- 5 **38.** בהתאמה שטח חדר ההורים קטן מהמידה המינימלית הקבועה בתקנות.
- 6
- 7 **39.** מומחה בית המשפט מאשר כי השטח החסר הוא כ- 0.2 מ"ר.
- 8
- 9 הסטייה האמורה מהתקנות מהווה אי התאמה ומזכה בפיצוי.
- 10
- 11 מומחה ביתה משפט מבהיר כי להקטנת השטח משמעות פונקציונלית, בפרט בחדר קטן.  
12
- 13 העובדה כי מידות החדר נקבעו בתוכניות המכר עליהם חתמו התובעים, אין כדי לשנות,  
14 כשבנדון די בכך שהוראות חוק המכר, אינן ניתנות להתנאה.
- 15
- 16 אוסיף, כי גם לא השתכנעתי שהתובעים היו ערים לכך שהמידות המוצגות בתוכניות  
17 המכר, הן בגדר סטייה מהוראות התקנות ובהתאמה, אין ליחס להם ויתר בעניין.
- 18
- 19 **40.** לא רואה בסיס שלא לקבל את שיעור הפיצוי שנקבע בנדון על ידי המומחה, שהינו שמאי  
20 מקרקעין בהכשרתו, כשבנדון מסר המומחה הבהרה מפורטת בשאלה על איזה בסיס קבע  
21 את שיעור הפיצוי (ראה תשובה מס' 8 לשאלות ההבהרה).
- 22
- 23 בנדון הייתי ער לקביעת מומחה התובעים, אשר העמיד את שיעור הפיצוי על סכום הנופל  
24 בהרבה מקביעת מומחה בית המשפט, אולם אין באמור להטות את הכף, או להצדיק  
25 סטייה מקביעת מומחה בית המשפט.
- 26
- 27 **41.** אשר על כן, פוסק לעניין אי ההתאמה, באשר למידות החדר, את הפיצוי שהוצע על ידי  
28 המומחה, בסך של 18,000 ₪.

תא רחצה הורים;

31



א 006968/02

בית משפט השלום נצרת

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

1 42. מומחה בית המשפט מפרט בחוות דעתו, פיצוי מותנה, בסך 6,000 ₪ בגין כך שהיחידה  
2 אינה מאפשרת שימוש נוח באביזרי האינסטלציה.

3  
4 המומחה מציין, כי המרחקים בין האביזרים הם בניגוד להמלצות שהיו בתקן ושטח  
5 רצפת המקלחת המונמך קטן מהשטח המינימלי הנדרש לתא המקלחת.

6  
7 המומחה מאשר, כי התא נבנה בהתאם לתוכניות המכר.

8  
9 43. לאחר שקילה לא רואה לזכות התובעים בפיצוי בגין האמור;

10  
11 לא הוכח כי לתקן תוקף מחייב וכי מעמדו הינו מעבר להמלצה בלבד.

12  
13 44. התובעים חתמו על תוכניות המכר וחזקה כי הסכימו למידות הקבועות בו, כשאינן כל  
14 סיבה להניח שלא הבינו את המידות של תא הרחצה, לרבות לאור זאת שהתובעים דרשו  
15 שינויים בתוכניות, כעולה ממוצגים 1/נ – 3/נ, והיו בקיאים בתוכניות.

16  
17 בהתאמה היה נכון לפסוק פיצוי, על אף שהבנייה נעשתה בתואם לתוכניות, אך ורק אם,  
18 נבנתה בניגוד להוראות הקוגנטיות של חוק המכר ותקנותיו, כשלא כך הדבר בענייננו.

19  
20 45. להוסיף, כי התובעים לא התלוננו לעניין תא הרחצה, גם לא בשלב תיקוני שנת האחריות  
21 ובכלל, למרות שהתגוררו בדירה 4 שנים כאמור, זאת עד לחוות דעת מומחה מטעמם,  
22 עובדה הפועלת לחובתם, בנסיבות דן.

23  
24 **איוורור חדר האמבטיה;**

25  
26 46. המפורט לעניין תא הרחצה לעיל, נכון בהתאמה גם לעניין זה.

27  
28 בנסיבות, אי ההתאמה בין המפרט הטכני לתוכניות, אינו מצדיק כשלעצמו פיצוי.

29  
30 התובעים היו ערים לתוכניות והשלכותיהן ובפרט בכל הנוגע להעדרו בפועל של חלון, ועל  
31 כן נכון בנסיבות לקבוע כי הוראות התוכניות, במקרה של סתירה, יגברו על המפורט  
32 במפרט הטכני.



א 006968/02

**בית משפט השלום נצרת**

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

1

2 טענת הנתבעת, כי ניתן פתרון איורור לחדר האמבטיה, על דרך של התקנת ונטה, לא  
3 נסתרה.

4

5 העובדה כי התובעים לא התלוננו לאורך השנים בדבר בעיית איורור חדר האמבטיה,  
6 תומכת באמור.

7

8 **לאור האמור לא קובע פיצוי בנדון.**

9

10 **47. לסיכום, עד כאן, ולעניין הליקויים בדירה (הן לפיצוי והן לתיקון), זכאים התובעים  
11 לפיצוי בסך כולל של 39,500 ₪.**

12

13 כאמור, התביעה לפיצוי בגין תא הרחצה ואיורור חדר האמבטיה ושהוארו על ידי  
14 מומחה בית המשפט לשיקול דעת בית המשפט, נדחתה.

15

16 **איחור במסירת הדירה;**

17

18 **48. התובעים אינם זכאים לפיצוי בגין איחור במסירת הדירה, זאת לאחר שחתמו על כתב  
19 הסילוק נספח ת/23 לתצהיר התובעים, ואשר על פיו קיבלו התובעים פיצוי בסך 8,300 ₪  
20 כנגד ויתור וסילוק תביעתם בגין העיכוב במועד המסירה.**

21

22 **49. כתב הסילוק נחתם בסמוך למעמד המסירה בפועל, כאשר על פי נוסחו המוחלט, גם אין  
23 משמעות מכרעת למועד החתימה בפועל.**

24

25 **50. לא השתכנעתי כי התובעים לא הבינו את מהות ההסמכה על פי כתב הסילוק ובפרט  
26 כאשר על פי כתב הסילוק קיבלו פיצוי ממשי, כשלא סביר להניח כי סברו שהתשלום  
27 הניתן להם הוא בגדר מתנה מצד הנתבעת.**

28

29 כאמור התרשמתי מהתובעים כי הינם רוכשים קפדניים ומשכלים המכלכלים היטב  
30 צעדיהם והנמנעים לחתום על מסמכים מבלי להבינם.

31



א 006968/02

**בית משפט השלום נצרת**

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

1 51. לפרשנות התובעים בסיכומיהם, כי הפיצוי היה מסוייג או התייחס רק ל- 5 חודשים של  
2 איחור, לא מצאתי כל בסיס;

3

4 הסיכום על פי נוסחו והגיונו קובע כי כנגד הפיצוי הכספי שמקבלים התובעים מוותרים  
5 התובעים על כל תביעה בגין איחור במסירה, ככל שהיה עד למועד המסירה בפועל.

6

7 52. לאור המפורט, אין מקום להרחיב לשאלת תוקפה של התנייה בהסכם הרכישה, הקובעת  
8 כי איחור של שלושה חודשים, אינו מהווה הפרה ולשאלת היקף השינויים שנדרשו על ידי  
9 התובעים, לרבות עד כמה היה בהם להצדיק עיכובים במועד המסירה.

10

11 (מעבר לנדרש אציון, כי בנדון מצאתי ממש בטיעוני התובעים הן בכל הנוגע להיקף  
12 השינויים שהיו ככלל מועטים, זניחים ונמסרו מבעוד מועד והן לכך שבהתאם להלכה  
13 הפסוקה וככלל, במידה וקבלן מאחר במסירת הדירה, מעבר לתקופת הארכה החוזית,  
14 יחשב הפיגור על פי מכלול התקופה שממועד המסירה המקורי הקבוע בחוזה הרכישה).

15

16

**ירידת ערך;**

17

18 53. לא הוכח, כי התובעים זכאים לפיצוי בגין ירידת ערך הדירה, ואף לא צירפו חוות דעת  
19 בעניין מלכתחילה.

20

21 מכל מקום, מומחה בית המשפט לא קבע כל פיצוי בעניין, כשבפשטות עם תיקון  
22 הליקויים שפורטו בחוות דעתו או פיצוי בגינם, אין בסיס להניח כי תוותר ירידת ערך  
23 לדירה, אף אילו אם הייתה ירידה כזו כתוצאה מהליקויים, טרם תיקונם.

24

25

**עוגמת נפש;**

26

27 54. בנסיבות התיק שבפני לא השתכנעתי כי התובעים זכאים לפיצוי בגין עוגמת נפש, מעבר  
28 לפסיקת הוצאות בשל עצם הצורך בניהול ההליך המשפטי.

29

30 הליקויים בעיקרם, לא הפריעו, על פי מהותם, באופן משמעותי ו/או בכלל לחיי היום יום  
31 של התובעים.

32

**בית משפט השלום נצרת**

א 006968/02

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

1 האמור נכון כפי שפורט בפסק הדין דלעיל הן ביחס לליקוי במהלך המדרגות והן ביחס  
2 למידות חדר ההורים, אשר לא הוכח כי היה בידיעת התובעים, עד להתערבות המומחים.

3

4 הליקויים הנוספים אשר פורטו בסעיפים א' – יב' לחוות דעת מומחה בית המשפט, אינם  
5 ממשיים ואין בהם לגרום לעוגמת נפש;

6

7 ליקוי האיטום בדירה, שהינו, ככלל, ליקוי מהותי לשאלת הזכות לפיצוי בגין עוגמת נפש,  
8 היו זניחים, על פי חוות דעת מומחה בית המשפט, זאת בניגוד לתיאורי התובעים בעניין.

9

10 **פינוי הדירה;**

11

12 **55.** מומחה בית המשפט בחוות דעתו מעריך את משך ביצוע התיקונים לתקופה של חודש,  
13 כאשר בתקופה זו יש צורך בפינוי הדירה;

14

15 הליקוי המרכזי אשר הוכר בפסק דין זה מתייחס לתיקון מהלך המדרגות הפנימי, כאשר  
16 בנדון יש בסיס להניח כי התובעים יסתפקו בפיצוי, כפי שפירטתי בפסק הדין.

17

18 יתר הליקויים לתיקון על פי חוות דעת, הינם כאמור לא משמעותיים ולא השתכנעתי כי  
19 הכרח לפנות הדירה בגינם.

20

21 לעניין שיעורי הוצאות בגין פינוי הדירה, לא השתכנעתי כי יש בסיס להערכות המופרזות  
22 שהציגו בנדון התובעים בסיכומיהם ובתצהיר.

23

24 **56.** לאחר שקילה, הערכה ואיזון מעמיד הפיצוי בעניין על סך 4,000 ₪ (ערך למועד חוות דעת  
25 מומחה בית המשפט) כסכום המשקף, בהערכה, כפל מדמי שכירות חודשים, בממוצע,  
26 בהתחשב בסביבת מגורי התובעים.

27

28 **הוצאות;**

29

30 **57.** התובעים זכאים לפסיקת הוצאות;

31

32 **58.** הליקויים שנתגלו בדירתם הינם בהיקף כספי לא מבוטל, כאשר התנהלות הנתבעת, מאז  
33 שהוצגה לה חוות דעת התובעים, לא הותירה לתובעים כל ברירה אלא להגיש תביעתם.



א 006968/02

בית משפט השלום נצרת

תאריך: 24/03/2005

בפני: כב' השופט צרפתי דני

1

2 קביעות מומחה בית המשפט העלו כי הייתה הצדקה לכך שהתובעים יפנו למומחה  
3 מקצועי מטעמם להערכת הליקויים בדירה.

4

5 חוות דעת התובעים, לכל הפחות בהשוואה לחוות דעת הנתבעת, אינה בסטייה כה  
6 מהותית מחוות דעת מומחה בית המשפט, עד כדי להצדיק שלילת הוצאות מהתובעים,  
7 לרבות בגין אגרת בית משפט.

8

9 **.60** התובעים זכאים להחזר הוצאות בגין שכירת שירותי עורך דין (מוצג ת/20), על מנת  
10 להפריך טענות הנתבעת שהועלו כנגדם, בעיקר באשר לחובות רכישה, שמתברר שלא היו.

11

12 **.61** לאחר שקילה והערכה פוסק לתובעים הוצאות בסך כולל של 7,000 ₪, בנוסף לאגרת בית  
13 משפט.

14

15 **.62** כמו כן, פוסק לתובעים שכר טרחת עורך דין בסך 4,000 ₪ בתוספת מע"מ.

16

17 **סיכום;**

18

19 **.63** לסיכום ועל פי המפורט בפסק הדין, פוסק לתובעים את הסך של 43,500 ₪ בגין הליקויים  
20 בדירתם והצורך בפינוי הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 14.09.03 (מועד חוות  
21 דעת מומחה בית המשפט).

22

23 **.64** בנוסף, פוסק לטובת התובעים הוצאות בסך 7,000 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך 4,000 ₪ בתוספת  
24 מע"מ. כן מחייב הנתבעת לשאת במלוא אגרת בית משפט.

25

26 **המזכירות תמציא העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.**

27

28 **ניתן היום, י"ג באדר ב תשס"ה (24 במרץ 2005) בהעדר הצדדים.**

29

30

---

 צרפתי דני, שופט

31

32