

בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

בפני כב' השופטת ד"ר איריס רבינוביץ ברון

תובעים 1. איתן קורן
2. חגית קורן
ע"י ב"כ עו"ד שי שלום

נגד

נתבעת מגידו השקעות ובניה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מייבלום

פסק דין

1

2

3

מבוא

1. בפני תביעה בסדר דין מהיר על סך 45,344 ₪ שהגישו התובעים ה"ה איתן קורן וחגית קורן כנגד הנתבעת, חברת מגידו השקעות ובניה בע"מ.

2. התביעה הוגשה בטענה לליקויי בניה בדירה שרכשו התובעים מהנתבעת.

הנתבעת טוענת כי התובעים לא איפשרו לה לתקן את הליקויים, כפי שהיה מחובתם לאפשר לה, וכן מכחישה חלק מהליקויים הנטענים.

3. מטעם התובעים, צורפו לכתב התביעה תצהיריהם וכן חוות דעת של המהנדס יצחק אולשבנג.

מטעם הנתבעת הוגש תצהירה של הגב' אורנה אוזן, העובדת כמזכירה אצל הקבלן אבי נימני וכן חוות דעת של המהנדס גיא גודלניק.

המצהירים נחקרו בדיון ההוכחות. המומחה מטעם הנתבעת נחקר על חוות דעתו. הנתבעת לא ביקשה לחקור את מומחה התובעים ועל כן הוא לא זומן לחקירה.

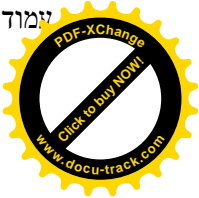
15

16

טענות הצדדים

4. ביום 11.9.08 נכרת בין התובעים לבין הנתבעת, חברה ליזום נדל"ן והקמת בנייני מגורים, הסכם מכר, לפיו רכשו התובעים דירת מגורים ברחוב שוהם 11/1 בכפר יונה, הידועה כגוש

18



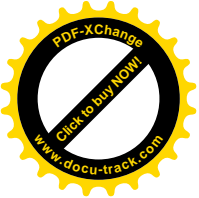
בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

- 1 8124, חלקה 13, מגרשים מספר 259 ו-260 (להלן: "הדירה") (הסכם המכר צורף כנספח א'
 2 לכתב התביעה).
- 3 5. לטענת התובעים, בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה נתגלו ליקויים בדירה והודעה
 4 מתאימה נמסרה לנתבעת.
- 5 נערכו ביקורים מטעם הנתבעת בדירה מספר פעמים, טרם ולאחר מסירת החזקה בדירה,
 6 אולם הנתבעת לא נתנה מענה אמיתי לפנייתם ולא תיקנה את הליקויים. בכך הפרה
 7 הנתבעת הן את חוזה המכר והן את הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן:
 8 "חוק המכר דירות").
- 9 התובעים טוענים, כי הודיעו על הליקויים כנדרש, במספר הזדמנויות וכי לנתבעת לא עומדת
 10 עוד הזכות לתקן את הליקויים. הנתבעת אף קיבלה אפשרות לתקן הליקויים מבית
 11 המשפט, במסגרת ההליך, אך בסופו של דבר לא מסרה עמדתה בעניין זה.
- 12 התובעים טוענים, כי יש לקבל את חוות הדעת שהוגשה מטעמם, לעניין הליקויים בדירה,
 13 שכן המומחה לא זומן לעדות וחוות דעתו לא נסתרה. לטענתם, אין לקבל את חוות הדעת
 14 שהוגשה מטעם הנתבעת.
- 15 התובעים טוענים, כי יש לחייב את הנתבעת בסך של 29,036 ₪ בגין עלות תיקונים בתוספת
 16 פיקוח הנדסי ומע"מ כמפורט בחוות הדעת. 1,800 ₪ בגין עלות חוות הדעת וכן פיצוי בסך
 17 15,000 ₪ בגין עוגמת נפש.
- 18
- 19 6. הנתבעת טוענת, כי לאור נכונותה לבצע את תיקון הליקויים לא היה מקום להגשת
 20 התובעה.
- 21 הנתבעת מפנה לסעיף 4 לחוק המכר דירות, המקנה לה זכות לתקן ליקויים. לטענתה,
 22 התובעים מנעו ממנה הזדמנות נאותה לתקן את הליקויים ובכך הפרו התחייבויותיהם על פי
 23 ההסכם (מפנה לסעיף 8.1 להסכם) ופגעו בזכות המהותית שהקנה לה המחוקק. בכך אף
 24 הפרו התובעים חובתם להקטנת נזק.
- 25 התובעים לא אפשרו לנתבעת לבצע את התיקונים ובכך ויתרו על כל טענה או תביעה בקשר
 26 לליקויים ולמעשה הנתבעת משוחררת מכל חובה או אחריות לליקויים.
- 27 הנתבעת טוענת, כי בכך שהתובעים מנעו ממנה לבצע את התיקונים, יש משום ניסיון
 28 להתעשר שלא כדין.
- 29 הנתבעת טוענת, כי אין לקבל את טענת התובעים בדבר עוגמת נפש בסך של 15,000 ₪, זאת
 30 בפרט לאור הנסיבות בהן הם אלו שמנעו מהנתבעת לתקן את הליקויים.



בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

- 1 הנתבעת מציינת, כי כאשר הגיעה שנת הבדק יצרה קשר עם התובעים ואף שלחה פועל, אשר
- 2 התובעים סירבו לאפשר לו לבצע את התיקונים.
- 3 הנתבעת טוענת, כי מטרת התובעים הינה קבלת פיצוי כספי ולא תיקון של הליקויים בפועל.
- 4 הנתבעת טוענת, כי רשימת הליקויים הנטענים תפחה לאחר הכנת חוות הדעת מטעם
- 5 התובעים, מדובר בחוות הדעת מנופחת ומוגזמת ויש להעדיף את חוות הדעת שהוגשה על
- 6 ידה.
- 7 הנתבעת בסעיף 40 לסיכומיה מפרטת את רשימת הליקויים אשר היא מכירה בהם ומוכנה
- 8 לתקנם. לשיטתה, תיקון הליקויים יארך כיום עבודה.

9

10

דיון והכרעה

- 11 7. ביום 11.9.08 נכרת בין התובעים לבין הנתבעת הסכם מכר ביחס דירה.
- 12 8. ביום 14.5.10 נערך פרוטוקול מסירת דירה שצורף כנספח ב' לכתב התביעה וכן כנספח א'
- 13 לכתב ההגנה.
- 14 מסמך זה ערוך בכתב יד, על נייר מכתבים של "אבי נמני הנדסה ובנין בע"מ", חלקו בלתי
- 15 קריא ומפורטים בו ליקויים ותיקונים שיש לבצע בדירה.
- 16 9. לטענת התובעים, מסירת החזקה בדירה הייתה מאוחרת לעריכת הפרוטוקול מיום 14.5.10,
- 17 והתרחשה במהלך חודש יולי 2010. הנתבעת, מצידה, טענה בכתב ההגנה כי מועד מסירת
- 18 החזקה בדירה הינו מועד עריכת הפרוטוקול, ביום 14.5.10.
- 19 10. ביום 21.1.11 נערך ע"י נציג הנתבעת "פרוטוקול תיקונים ליחידת דיור לשנת הבדק" בדירת
- 20 התובעים, על נייר מכתבים של "אבי נמני הנדסה ובנין בע"מ" (המסמך צורף לכתב ההגנה
- 21 אך לא סומן). המסמך מפרט את שמונת התיקונים הבאים:

22

- 23 "1. כניסהמשתלבות לתקן בטון.
- 24 2. צבע בכניסה לחדש במעקה גינה.
- 25 3. ונטה רועשת לתקן.
- 26 4. מדרגות לתקן סדיקה + שברים ולשייף.
- 27 5. חניה לנקות מהפסולת.
- 28 6. אינטרקום להתקין.



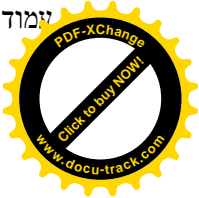
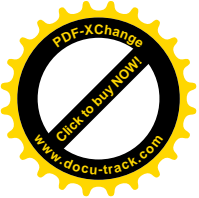
בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

- 1 7. פלסטיק למעקה סלון סוגר צינור.
- 2 8. מנורות עגולות למרפסת ... "
- 3
- 4 11. ביום 2.2.11, שלחו התובעים מכתב לנתבעת (נספח ג' לכתב התביעה) ובו כתבו כך:
- 5
- 6 "ברצוננו לציין כי טרם תוקנו הליקויים בביתנו בדירה 17/1 בפרויקט "יונת
- 7 השרון" בכפר יונה למרות שחלפה כבר חצי שנה מיום הכניסה. בתחילה
- 8 נתן אבי מנהל העבודה באתר מענה לבקשותינו אך מאז נכנסנו לבית נפסק
- 9 הטיפול בעניינינו והנושא לא הושלם. כמו כן מעולם לא נמסרה לנו הדירה
- 10 באופן רשמי ומסודר לאחר מעבר של הליקויים הנדרשים. לא הועילו כל
- 11 פניותינו הרבות מאז ולמרות הבטחותיו- לא נעשה דבר. פנייתנו האחרונה
- 12 בוצעה ביום שישי ה- 21.1.11 אז ישב אבי בביתנו ורשם בפעם המי יודעת
- 13 כמה את הליקויים מחדש. גם אז הובטח לנו כי העניינים מטופלים אך
- 14 למעשה – לא תוקן דבר.
- 15 הליקויים המדוברים הם כדלקמן:
- 16 1. תיקון הוונטה אשר אינה פעילה ורועשת באופן חריג.
- 17 2. החלפת מקלחון באמבטיה – אשר הינו נוזל ואינו תקין.
- 18 3. מדרגות פנים מכוערות, פגומות ומשופשפות אשר איבדו מצבען ואיכותן
- 19 באופן אשר אינו הולם נכס חדש.
- 20 4. חלונות סלון שרוטים.
- 21 5. קיום החוזה בדבר התקנת אינטרקום (ולא הכנה כפי שמתקשים אבי
- 22 ו"החשמלאי" מטעמכם).
- 23 בנוסף לאמור לעיל, בשל טיפול מגושם בתיקון כיסוי הביוב של דירת הגן
- 24 הסמוכה לנו לפני מספר חודשים (!!), הושארה בחנייה שלנו פסולת בניין
- 25 אשר לא פונתה. ביום שני האחרון 31.1.11 פנינו שוב לאבי והוא הבטיח כי
- 26 החנייה תנוקה מייד. כאמור, גם כאן למרבה הצער, לא קוימה ההבטחה.
- 27 אי לכך ובהתאם לזאת אנו מצפים כי יתוקנו הליקויים תוך 30 יום מתאריך
- 28 מכתב זה."
- 29



בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

12. ביום 26.6.11 פנו התובעים לנתבעת בכתב (צורף במסגרת נספח ג' לכתב התביעה) וציינו כך:

2

3 "בהמשך למכתבינו מיום 2.2.2011 ובהיעדר תגובה מצדכם, אנו פונים
4 אליכם שוב לגבי תיקון הליקויים בביתנו. בתאריך 3.6.11 נערכה בדירתנו
5 חוות דעת הנדסית באמצעות חברת "דור ליקויי בניה בע"מ" הליקויים
6 שאותרו באמצעות מהנדס החברה הם בסך 28,544.12 ₪.

7 מצורף עותק מהדוח להתייחסותכם.

8 מחכים לתשובה."

9

10 אין מחלוקת כי הנתבעת לא השיבה למכתבים מיום 2.2.11 ומיום 26.6.11.

11 התביעה שבפני הוגשה בחודש ינואר 2012.

12 13. הצדדים חלוקים בשתי נקודות עיקריות, מה הם הליקויים הקיימים בדירה והאם ניתנה
13 לנתבעת הזדמנות לתקן את הליקויים.

14

הזדמנות נאותה לתקן ליקויים

14. הצדדים אינם חולקים על קיומה של חובה ליתן לנתבעת אפשרות לתקן את הליקויים, אך
17 הם חלוקים בשאלה האם מוצתה על ידה ההזדמנות לתקן.

18 החובה לתקן הליקויים מופיעה בסעיף 4 ב' (א) לחוק המכר קובע כך:

19

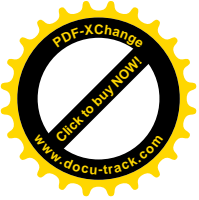
20 "התגלטה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או
21 קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך
22 זמן סביר."

23

24 הצדדים אף הסדירו חוזית את החובה לתיקון הליקויים בסעיף 8.1 להסכם המכר הקובע
25 כך:

26

27 "אם הרוכש לא יאפשר את הביקור בדירה ו/או בדיקת הליקויים ו/או
28 ביצוע עבודות תיקון הליקויים, כולם ו/או כל חלק מהם, לא יהיה המוכר



בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

- 1 **חייב עוד לבצע תיקון ליקויים כלשהם בדירה, ויראו את הרוכש מותר על**
- 2 **כל טענה ו/או תביעה בקשר לליקויים ואת המוכר כמשוחרר מכל חובה ו/או**
- 3 **אחריות לליקויים".**
- 4 .15 כפי שפורט לעיל, ביום 14.5.10 נערך פרוטוקול מסירת דירה ובו פורטו ליקויים בדירה.
- 5 ביום 21.1.11 נערך ע"י נציג הנתבעת "פרוטוקול תיקונים ליחידת דיור לשנת ה'בדק".
- 6 שני המסמכים הנ"ל הינם מסמכים של הנתבעת, המעידים על כך שידעה ואף הכירה
- 7 בליקויים המפורטים בהם.
- 8 ביום 2.2.11 שלחו התובעים מכתב פניה לנתבעת לעניין הליקויים שלא טופלו וזאת חרף
- 9 פרוטוקול הליקויים שערכה הנתבעת. הנתבעת לא הגיבה למכתב זה ולא הוצגה על ידה כל
- 10 ראיה להוכיח כי הנתבעת התייחסה לפנייה זו של התובעים.
- 11 ביום 26.6.11 פנו התובעים לנתבעת במכתב נוסף, אליו כבר צירפו את חוות הדעת מטעמם,
- 12 המפרטת את מלוא התיקונים הנתענים. גם מכתב זה לא נענה על ידי הנתבעת.
- 13 .16 התובע בחקירתו הנגדית נחקר בעניין זה. מגרסתו עולה, כי במשך פרק זמן ארוך פנו
- 14 התובעים לנציג הנתבעת, אבי, אשר בכל פעם שפנו אליו היה כותב על פתק את תלונותיהם
- 15 אולם בפועל לא היה מגיע לבצע את התיקונים.
- 16 התובע מציין, כי הנתבעת שלחה פועל מטעמה פעם אחת לבצע תיקונים בדירה, אולם
- 17 מדובר בפועל שלא הצליח לתקן את הליקויים בדירה ולדברי התובע רק יצר נזקים נוספים
- 18 ולכלוך והינו שוהה בלתי חוקי.
- 19
- 20 כך בחקירתו הנגדית של התובע (ר' עמ' 5 לפרוטוקול):
- 21 **"ש: עדיין לא נתת לפועלים מטעמנו לתקן.**
- 22 **ת: שאני רודף אחרי הקבלן יותר משנתיים, ואחרי שנת בדק מי לא עומד**
- 23 **בסעיף אני או הקבלן?**
- 24 **ש: אבל חזרו אליך. אבי היה אצלך בבית.**
- 25 **ת: אבי היה בכל הרחוב ולא היה אצלי בבית. ישב על הגדר, לקח את הדף**
- 26 **של נימני, ושואל מה התקלות והבעיות ואמר יטופל. תראי לי דף אחד כזה**
- 27 **שהוא טופל.**
- 28 **ש: מכתב מיום 2.2.11 כתבת שאבי היה בביתך ורשמת את הליקויים.**



בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

- 1 ת: את יודעת כמה פעמים היה אצלי וגם שנכנסנו הביתה, ישבנו בחוץ על
- 2 הגדר. אני אידיוט שלא שמרתי את הפתקים שרשם, הוא בא לתקן אלא
- 3 רשם.
- 4 ש: אז הוא רשם.
- 5 ת: זה לא בוצע. הוא רשם גם שיש טעות. פעם שהיה אצלי פועל מטעמכם
- 6 השבחניק, אני צריך לרדוף אחרי אבי אפילו שרשם 5-6 פעמים את הפתק
- 7 אמר יהיה בסדר וזה לא בסדר.
- 8 לשאלת ביהמ"ש: אני חושב שנספח ג' זה המכתב הראשון ששלחתי בכתב.
- 9 מאז לא שלחו מישהו
- 10 לתקן. יש פה את האישורים ואת הכתב יד שלו עם הליקויים שהוא כתב.
- 11 מפנה לנספח ב' בכתב יד
- 12 שלו.
- 13 ש: תיקון הליקויים שרשומים בנספח ב' לא בוצעו?
- 14 ת: לא בוצעו. תראי לי מסמך שחתמתי שזה בוצע."
- 15
- 16 .17 התובעת בחקירתה הנגדית העידה כך (ר' עמ' 7 לפרוטוקול):
- 17
- 18 "...הדברים האלה שציינתי לא קיבלתי מענה. לאחר מכן, הפסיקו לבוא,
- 19 אבי לא היה בשום מקום. זה היה ממש בהתחלה שנכנסנו לדירה זה היה
- 20 חודשיים ראשונים אחרי שנכנסנו אחר כך לא ראינו אותו ואז בעצם
- 21 בפברואר 2011 לאחר שלא הצלחנו ליצור קשר לאר עם אבי שלחתי פקס
- 22 לגבי מה קורה עם הליקויים אני רוצה לדעת מה קורה כי עבר זמן ולא
- 23 נעשה שום דבר.
- 24 פקס אחר נשלח בפברואר, לא קיבלנו עליו שום מענה לא טלפוני ולא על ידי
- 25 אבי ולא על ידי מכתב. לאחר שראיתי ששום דבר לא נענה אז החלטנו
- 26 לקחת חו"ד הנדסית שתבדוק את הליקויים באופן כולל של הבית וגם את
- 27 חו"ד ההנדסית הזאת שלחנו אז לחברה בתוספת מכתב שלי, מה קורה,
- 28 שיתייחסו למכתבנו הראשון ולא קיבלנו תגובה מה קורה על הליקויים
- 29 ושיתייחסו לחו"ד ההנדסית מה קורה, שום תגובה לא התקבלה, רק לאחר
- 30 שהוגש כתב תביעה הגיע הטלפון המיוחל מאורנה ואז אמרה שנקבע יום



בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 12-01-47137 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 12-01-47137

1 לתיקון הליקויים ואז אמרתי לה בסדר מתי אפשר לקבוע, קבענו,
 2 והתקשרתי אליה ואמרתי לה את מי את מביאה ואמרה את זליכה אותו
 3 בחור שלא יכול לתקן את הליקויים, זה אותו שבח, לא מיומן לתקן. זה אותו
 4 אחד שניסה לתקן. אמרתי לה מה זאת אומרת יכול להחליף ונטה, להחליף
 5 חלונות ואמרה שזה מה שיש. אז אמרתי לא צריך לא מוכנה שיגיע. אני לא
 6 רואה שום טעם שיגיע. לכן סירבתי לקבל אותו. מאז בעצם התנהלנו בבית
 7 המשפט. אני מרגישה כל כך שמזלזלים בי כל כך, אני עושה מה שרוצה,
 8 מנסה ליצור קשר, מגיעה, באה לביהמ"ש, קיבלנו את הצעת ביהמ"ש
 9 שיתקנו בכל זאת למרות שלא סמכתי עליהם אז והם ממשיכים לזלזל, לא
 10 האמנתי שיזלזלו בהחלטות ביהמ"ש אחרי כן מצפים שנכניס אותם
 11 הביתה.

12 ש: איך את יודעת שהפועל לא מסוגל לתקן. הפועל עובד אצל הקבלן שבנה
 13 את הבניין.

14 ת: שאלתי את אורנה אם יכול להחליף לי חלונות ולא הייתה לה תשובה
 15 ואמרה שזה מה שיש לה. עד אותה נקודה זה בדיוק מה שביקשתי אחרית
 16 לא הייתי מגישה כתב תביעה, אם היו מתקנים מה שביקשתי במשך שנה
 17 וחצי לא הייתי מגישה תביעה. אבל עד אז לא תיקן כך אני יודעת שלא יתקן
 18 מה שאני רוצה לתקן."

19
 20 18. הגב' אורנה אוזן, העדה מטעם הנתבעת, עובדת כמוזכירה אצל הקבלן אבי נמני, שייצג את
 21 הנתבעת בהתנהלות מול התובעים. בעדותה ציינה כי לא ערכה אף אחד מהמסמכים שצורפו
 22 לכתב ההגנה.

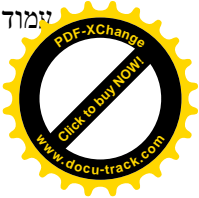
23 בהתאם לעדותה, הפועל זליכה נשלח לדירת התובעים רק לאחר שנת הבדק.
 24 כך בחקירתה הנגדית של העדה מטעם הנתבעת (ר' עמ' 12 לפרוטוקול):

25
 26 "ש: גם בחו"ד של המהנדס יש ליקויים.

27 ת: יש ליקויים באים מתקנים. אתם לא היחידים שמוציאים חו"ד, אם לא
 28 מוצא חן בעיניכם התיקונים אז תפנו לביהמ"ש אבל לא לתת צ'אנס לתקן
 29 את הליקויים.

30 ש: את ההסכם מכר בין מגידו.

31 ת: אני לא מבינה את זה.



בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

- 1 ש : בין מגידו לתובעים את לא מבינה.
- 2 ת: אני רק מזכירה. תפקידי לתאם עם הדיירים ואם לא מסתדר לדבר
- 3 איתם והתפקיד שלי לא לחפור במכר, התפקיד שלנו לתקן את הליקויים,
- 4 אולי נתנו לנו יום לתקן את הליקויים. אם היו תיקונים לא טובים היו
- 5 הולכים לביהמ"ש. שהגענו לתקן את התיקונים בפרוייקט, זה היה בערך
- 6 בשנת 2001 בינואר. הם לא רצו. היה פועל שהוא בנה שם את הפרוייקט,
- 7 לא שבח עם אישורים, פועל מסודר מומחה שעשה למאה דירות ואני יכולה
- 8 להביא המלצות על הפועל הזה. פניתי כמו שאני פונה לכולם ורציתי לקבוע
- 9 איתם והיה פעם אחת הפועל, ומשום מה לא רצו להמשיך הלאה ואמרו
- 10 שיש טענות ואמרתי שיתנו לנו צאנס. ניסיתי מס' פעמים לתאם ושיהיה
- 11 אותו פועל.
- 12 ש : הפועל לא נמצא כאן.
- 13 ת : לא.
- 14 ש : אין עדות שלו.
- 15 ת : נכון. "
- 16
- 17 19. התובעים טוענים, כי הודיעו על הליקויים כנדרש וכי הנתבעת איבדה את הזכות לתקן.
- 18 הנתבעת אף קיבלה זכות לתקן הליקויים מבית המשפט, אך בסופו של דבר לא מסרה
- 19 עמדתה בעניין זה.
- 20 התובעים טוענים, כי הגורמים אשר התנהלו מולם בזמן אמת לא הופיעו בביהמ"ש לתמוך
- 21 בטענות ההגנה, על כן דין טענות ההגנה להידחות. לא הופיעו ה"ה אבי נמני וחיים
- 22 גולדשטיין שרכו את המסמכים המצורפים לכתב ההגנה ורשמו את הליקויים. לא הופיע
- 23 מי שביקר בפועל בדירה בניסיון לתקן את הליקויים, הפועל זליכה או אחרים מטעם
- 24 הנתבעת. התובעים מפנים לכלל בדבר הימנעות מהבאת ראיה, וטוענים כי אי הבאת
- 25 הראיות הנ"ל מובילה למסקנה כי אילו הובאו היו פועלות כנגד הנתבעת.
- 26 התובעים טוענים, כי עדותה של הגב' אורנה אוזן הינה עדות שמיעה פסולה. הגב' אוזן הינה
- 27 מזכירה אצל הקבלן מר אבי נמני, ללא השכלה הנדסית, לא ערכה את המסמכים שצורפו
- 28 לכתב ההגנה ועל כן יש ליתן לעדותה משקל אפסי.
- 29 20. הנתבעת העלתה טענת הגנה, על פיה התובעים מנעו ממנה הזדמנות נאותה לתקן את
- 30 הליקויים ובכך הפרו התחייבויותיהם על פי החוק ועל פי ההסכם ולמעשה, בכך ויתרו על כל
- 31 טענה או תביעה בקשר לליקויים והנתבעת משוחררת מכל חובה או אחריות לליקויים.



בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

1 אינני מקבלת את טענת הנתבעת כי מדובר בטענות שעלו לראשונה רק במסגרת החקירה
 2 הנגדית וכי לא ניתנה לה הזדמנות להביא ראיותיה בעניין זה.
 3 הנתבעת בכתב הגנתה העלתה את הטענה כי לא ניתנה לה הזדמנות לתקן את הליקויים.
 4 התובעים במסגרת כתב התשובה לכתב ההגנה, השיבו לטענת ההגנה זו בין היתר בסעיף 7
 5 וציינו באופן מפורש את הדברים הבאים:

6

7 **"...נציג הנתבעת רשם כל פעם רשימה של ליקויים אך הנתבעת לא טרחה**
 8 **לתקנם, אלא שלחה מספר פעמים פועל לנסות ולטפל בליקויים וזאת ללא**
 9 **הצלחה וללא תוצאות בשטח..."**

10

11 לאור האמור, הרי שכבר במסגרת כתבי הטענות טענו התובעים כי לנתבעת ניתנה הזדמנות
 12 לתקן אולם הזדמנות זו לא נוצלה כראוי. ככל והנתבעת ביקשה להפריך טענה זו, היה עליה
 13 להביא את הראיות והעדים הרלוונטים, אולם היא נמנעה מכך.
 14 בעניין זה חל הכלל כי דין ההימנעות כדין ההודאה בכך שאילו הובאה אותה ראיה, הייתה
 15 פועלת לחובת הנמנע. (ר' בעניין זה י. קדמי בספרו "על הראיות" חלק שלישי עמ' 1649).

16 23. לאור האמור, אני מוצאת כי לנתבעת ניתנו מספר הזדמנויות לתקן את הליקויים הנטענים.
 17 הנתבעת אף לא הכחישה קיומם של חלק מהליקויים. אולם, הנתבעת לא פעלה כנדרש
 18 לתיקון הליקויים ובהמשך אף התעלמה מפניות בכתב של התובעים ולא פעלה כנדרש כדי
 19 לתקן גם את אותם ליקויים בעניינם לא קיימת מחלוקת בין הצדדים.

20 24. בהתאם להלכה, בנסיבות אלו כאשר לנתבעת היתה אפשרות לתקן את הליקויים אך, כפי
 21 שפורט לעיל, היא לא ניצלה כראוי את האפשרות לעשות כן, לא עומדת עוד לנתבעת
 22 האפשרות לתקן הליקויים (ר' ע"א 8939/01 אביצור נ' חפציבה חברה לבנין ועבודות עפר
 23 בע"מ, פ"ד נו (6) עמ' 83 בפסקה 8 לפסק דינו של כב' השופט ג'ובראן).

24 **התובעים זכאים, אם כן, לקבל פיצוי כספי בהתאם לעלות תיקון הליקויים.**

25

26 **הליקויים בדירה**

27 25. הצדדים אינם חלוקים לגבי כך שקיימים ליקויים בדירה המצריכים תיקון.

28 26. התובעים טוענים, כי בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה נתגלו ליקויים בדירה והודעה
 29 מתאימה נמסרה לנתבעת.



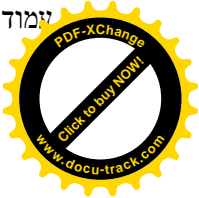
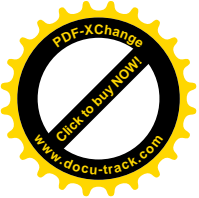
בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

- 1 התובעים מבססים את רשימת הליקויים ועלות תיקונם על חוות הדעת שהגישו. לטענתם,
- 2 יש לקבל את חוות הדעת שהגישו, שכן הנתבעת לא ביקשה לחקור את המומחה מטעמם.
- 3 התובעים טוענים כי במצב שכזה, הנטל להזים את חו"ד המומחה, עובר לכתפי הנתבעת.
- 4 התובעים מפנים לעניין זה לע"א 176/83 **רדום נ' ארגון נהגים ברעננה בע"מ** (פורסם
- 5 במאגרים).
- 6 לטענת התובעים, יש לדחות את חוות דעת המומחה מטעם הנתבעת. התובעים טוענים, כי
- 7 לגבי פריטים שצוינו במסמכים של הנתבעת עצמה כליקויים, נכתב בחוות הדעת מטעם
- 8 הנתבעת כי לא היה צריך לספקם. כך למשל עניין האינטרקום, תיקון הזכוכות בחלונות,
- 9 רובה וקנטיים במסדרון. כמו כן, בחקירתו, מסר המומחה מטעם הנתבעת כי המידע נמסר לו
- 10 ע"י מר אבי נמני, כלומר מדובר בעדות מפי השמיעה. המומחה אף לא קרא ולא התבסס על
- 11 חוזה המכר ונספחיו לרבות המפרט והתשריטים. לחוות הדעת לא צורפו אסמכתאות ועל
- 12 כן, לטענתם, אין ליתן לה משקל.
- 13 .27 הנתבעת טוענת, כי התובעים בתחילה טענו רק לליקויים הבאים: וונטה, החלפת מקלחון
- 14 אמבטיה, מדרגות פנים מכוערות, חלונות סלון שרוטים והתקנת אינטרקום, שעלות תיקונם
- 15 מסתכמת בסך של 2,500 ₪. לאחר הכנת חוות הדעת מטעם התובעים, גדלה רשימת
- 16 הליקויים ל-44 במספר שעלותם מסתכמת בסך של 28,544 ₪.
- 17 הנתבעת טוענת, כי חוות הדעת מטעם התובעים הינה מנופחת ומוגזמת וכי יש להעדיף את
- 18 חוות הדעת שהוגשה על ידה.
- 19 הנתבעת בסעיף 40 לסיכומיה מפרטת את רשימת הליקויים אשר היא מכירה בהם ומוכנה
- 20 לתקנם. לשיטתה, תיקון הליקויים יארך כיום עבודה.
- 21 .28 עיון במכתב התובעים מיום 21.1.11 מלמד כי התובעים נקבו בשמונה ליקויים, בעוד חוות
- 22 הדעת שנערכה על ידי המומחה מטעמם כוללת מספר רב יותר של ליקויים.
- 23 התובעים נחקרו בעניין והסבירו, כי הליקויים שפורטו במכתבם מיום 21.1.11 הינם
- 24 ליקויים הנראים לעין בלתי מקצועית. לאחר שהבינו כי הנתבעת אינה מתכוונת לבצע את
- 25 התיקונים פנו למהנדס על מנת שיערוך עבורם חוות דעת מסודרת. או אז, בבדיקה מקיפה
- 26 נמצאו ליקויים נוספים שרק בעל מקצוע יכול לאתר. (רי' עדות התובע בעמ' 4-5 וכן עדות
- 27 התובעת בעמ' 7 לפרוטוקול).
- 28 **הסבר זה של התובעים מקובל עלי.**
- 29 .29 אין מחלוקת, כי הנתבעת לא ביקשה לחקור את המומחה מטעם התובעים על חוות דעתו.
- 30 מומחה התובעים העריך את עלות התיקונים בסך של 22,370 ₪ וכן עלות פיקוח הנדסי בסך
- 31 של 2,237 ₪.



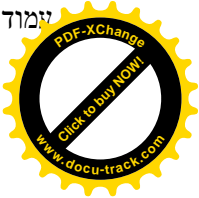
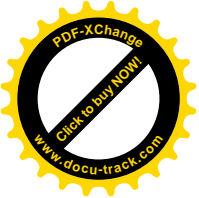
בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

- 1 ההלכה היא כי בעל דין המבקש כי בית המשפט לא יקבל את גרסתו של הצד שכנגד, יעמת
- 2 את הצד שכנגד על גרסתו בחקירה נגדית. להימנעות מחקירה במקרה כזה ייחס בית
- 3 המשפט משקל.
- 4 "נמנע בעל דין מחקירה נגדית של עד – רואים אותו, לכאורה, כמי שאינו חולק על דברי
- 5 העד, אלא אם כן מוצג "הסבר" להיעדרה של חקירה" (ר' י. קדמי, על הראיות, חלק רביעי
- 6 עמ' 1957).
- 7 לאור האמור, יש לתת משקל ומשמעות ראייתית לכך שהנתבעת בחרה שלא לזמן את
- 8 מומחה התובעים להיחקר על חוות דעתו.
- 9 .30 עוד יצויין, כי הנתבעת אף לא חקרה באופן פרטני את התובעים עצמם לגבי הליקויים
- 10 המפורטים בחוות הדעת שהוגשה מטעמם.
- 11 .31 הנתבעת אמנם נמנעה מלחקור את המומחה מטעם התובעים אולם הגישה חוות דעת נגדית
- 12 מטעמה.
- 13 מומחה הנתבעת זומן להיחקר על חוות דעתו.
- 14 בחוות הדעת של המומחה מטעם הנתבעת, הוא התייחס לליקויים שפורטו בחוות דעת
- 15 המומחה מטעם התובעים. לגבי חלק מהליקויים, כתב שיש צורך בתיקונים. המומחה מטעם
- 16 הנתבעת פירט את התיקונים הנדרשים אך לא חיווה דעתו לגבי עלות התיקונים. לגבי
- 17 ליקויים אחרים שצוינו בחוות דעת המומחה מטעם התובעים, חיווה המומחה מטעם
- 18 הנתבעת את דעתו שהמצב "תקין".
- 19 לגבי מספר ליקויים חיווה המומחה מטעם הנתבעת דעתו כי אינם באחריות הנתבעת, כפי
- 20 שיפורט להלן. מחקירת המומחה מטעם הנתבעת עולה כי מסקנות אלו נבעו מבירור בע"פ
- 21 עם הקבלן ולא לאחר בדיקה של המומחה.
- 22 ר' חקירת המומחה מטעם הנתבעת בעניין זה (עמ' 8-9 לפרוטוקול):
- 23
- 24 "ש: אתה טוען בחו"ד שאין אינטרקום מורכב ולא היה מחויב בחוזה.
- 25 מאיפה אתה יודע.
- 26 ת: מבירור עם הקבלן. לא מחויב אינטרקום.
- 27 ש: את חוזה המכר לא קראת?
- 28 ת: מבירור עם הקבלן.
- 29 ש: אני מציג בפניך מסמך רשמי של אבי נמני שגם מצורף לכתב ההגנה
- 30 שלכם בסעיף 6, כתוב כבר בינואר 2011 אינטרקום להתקין. אתה טענת



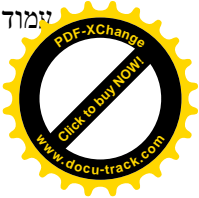
בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

- 1 בחו"ד שלך שלא היה מחויב בחוזה ואני מציג בפניך חוזה מכר עמוד ולוונטי
- 2 בסעיף 3.78 שעל פי החוזה המכר היה צריך להתקין אינטרקום. איך זה
- 3 מתיישב.
- 4 ת: בין מגידו לבין הדייר. אני אמרתי לך אני מטעם הקבלן המבצע. נכון
- 5 בפרו' כתוב להתקין אינטרקום, אני ביררתי עם הקבלן ואמרו שזה התשובה
- 6 של הקבלן שלא מחוייב לאינטרקום. אני לא מתווכח עם מה שכתוב בפרו'.
- 7 ש: כל מה שאמר אבי נמני עשית וכתבת.
- 8 ת: מה שאני לא יודע בוודאי. דיברתי עם אותו אבי נמני שהוא הקבלן.
- 9 ש: מפנה לאסמכתאות, ביקשתי אותם ולא קיבלתי, תאשר שלא רשום
- 10 חוזה מכר.
- 11 ת: אמרתי לך לא כתבתי גם שזה על סמך חוזה המכר.
- 12 ש: לא קראת את חוזה המכר.
- 13 ת: לא."
- 14
- 15 אני מוצאת כי לא ניתן לקבל את חוות הדעת בכל הנוגע לנושאים שאינם בגדר מסקנות
- 16 הנובעות ממומחיותו.
- 17 לעניין הויטרינה השרוטה ציין המומחה מטעם הנתבעת בסעיף 11.01400 לחוות דעתו כך:
- 18 "סופק ויטרינות תקינות, השריטות לאחר 3 שנים על פניו נראה שהנ"ל כתוצאה מעבודות
- 19 נקיין".
- 20 המומחה נחקר בעניין זה והשיב כי יש מנקות שעם טבעת יהלום עושות שריטות על
- 21 החלונות.
- 22 יש לציין כי כבר במכתב התובעים מיום 2.2.11 נתבקש תיקון של שריטות בזכוכית.
- 23 32. בסיכומי הצדדים, לא התייחסו הצדדים באופן פרטני לכל הליקויים שפורטו בחוות הדעת
- 24 ולהבדלים בין הממצאים של המומחים.
- 25 33. לאור כל האמור, לאחר שעיינתי בשתי חוות הדעת ונתתי דעתי לכך שמומחה התובעים לא
- 26 זומן לחקירה נגדית ואף שמעתי את עדות התובעים והמומחה מטעם הנתבעת, כמפורט
- 27 לעיל, אני מקבלת את חוות הדעת שהוגשה מטעם התובעים, בכל הנוגע לליקויים
- 28 הקיימים בדירת התובעים ולגבי עלות תיקונם, בסך של 24,607 ₪ בצירוף מע"מ.
- 29



בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

1 **עוגמת נפש**

2 .34 התובעים עתרו לפיצוי בסך של 15,000 ₪ בגין עוגמת נפש. התובעים טוענים כי נגרמה להם

3 עוגמת נפש כתוצאה מהליקויים. לדבריהם, נגרמה להם פגיעה באפשרות השימוש, בשל

4 הליקוי בוונטה (ר' עדות התובעת בעמ' 7 לפרו' הדיון). עוד ציינו כי בין הליקויים אף נכללה

5 רטיבות בחדר השינה (ר' חקירתו של התובע בעמ' 4 לפרו' הדיון).

6 הנתבעת טוענת לחוסר פרופורציה בין הליקויים הנטענים לבין סכום עוגמת הנפש

7 שמבקשים התובעים לפסוק להם.

8 לאחר ששקלתי בדבר ובשים לב לכך שמדובר בליקויים בהיקף מוגבל, מצאתי לחייב את

9 הנתבעת לפצות את התובעים בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם בסך של 2,500 ₪.

10

11 **הוצאות**

12 .35 התובעים טוענים כי נגרמו להם הוצאות בסך של 1,800 ₪ בגין עלות תשלום עבור הכנת

13 חוות הדעת. כמו כן מפנים להחלטת כבוד השופט נאוי מיום 22.5.12 על פיה על הנתבעת

14 לשאת בהוצאות הבקשה להוספת תצהיר בסך של 2,000 ₪ ככל ותקבל התביעה נגדה,

15 כולה או חלקה.

16

17 **לסיכום**

18 .36 הנתבעת מסרה לתובעים דירה עם ליקויים. התובעים פנו לנתבעת פעמים רבות ולנתבעת

19 ניתנה אפשרות לתקן את הליקויים הנטענים אולם היא לא ניצלה כראוי את זכותה ואיבדה

20 את הזכות לתקן.

21 .37 לנוכח האמור, אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, תוך 30 יום, את הסך

22 של 24,607 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד התשלום

23 המלא בפועל וזאת בצירוף מע"מ כחוק וכן את הסך של 2,500 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה

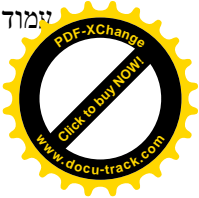
24 וריבית כחוק מהמועד לתשלום ועד התשלום המלא בפועל.

25 כמו כן, הנתבעת תשלם לתובעים, ביחד ולחוד, הוצאות משפט (אגרת משפט, 1,800 ₪ בגין

26 חוות הדעת וכן סך של 2,000 ₪ שנפסק על ידי השופט נאוי ביום 22.5.2012) וכן שכ"ט עו"ד

27 בסך של 5,000 ₪.

28
29
30



בית משפט השלום בנתניה

2 בפברואר 2014

תא"מ 47137-01-12 קורן ואח' נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

תיק חיצוני: 47137-01-12

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9

ככל שלא ישולמו הסכומים במועד, יתווספו להם הפרשי הצדמה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

המוזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ב' אדר תשע"ד, 02 פברואר 2014, בהעדר הצדדים.

אריס רבינוביץ

ד"ר אריס רבינוביץ ברון, שופטת

- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16