



בס"ד, ד' ניסן תשפ"ג

26 מרץ 2023

תיק מס' 82068-2

פסק דין חלקי 2

לבין	בעניין שבין
הנתבעות	התובע

א. רקע

1. התובע רכש דירה מהנתבעת. בדירה התגלו ליקויים רבים.
2. לבקשת התובע הנתבעת ביצעה תיקונים בדירה, אולם, לטענת התובע נשארו ליקויים שלא תוקנו כלל, או שלא תוקנו כראוי, ובשל כך הוגשה התביעה שלפנינו לבית הדין.
3. לבחינת הליקויים ודרכי תיקונם הוזמנו על ידי ביה"ד חוות דעת משני מומחים. מומחה איטום מר שלמה כהן שהגיש דו"ח בנוגע לרטיבויות בבית. ואינג' מר מוטי קנפו (להלן, המומחה) אשר חיווה דעתו לגבי אופן ועלות תיקון בעיית הרטיבות וליקויים נוספים בדירה. שניהם הגישו דוחות מסכמים שנשלחו לצדדים.
4. בעקבות הדברים שהושמעו בבית הדין והתכתבות שניהל בית הדין עם הצדדים, בית הדין הוציא בתאריך ב בשבט תשפ"ג פסק דין חלקי המאפשר לתובע לבקש אילו ליקויים הוא מעוניין לבצע בכוחות עצמו על פי חוות דעת המהנדס, ואילו ליקויים הוא מבקש שהנתבעת תבצע בהתאם לחוות הדעת הנ"ל, בפיקוח בית הדין.
5. התובע הגיש רשימה לבית הדין ובהמשך לבקשתו, ייכתבו הדברים הבאים.

ב. דיון

הדיון שלקמן מתייחס לרשימת התיקונים המופיעים בחוות דעת המומחה אינג' קנפו:

1. ליקויים שמזכים את התובע בפיצוי

התובע זכאי לפיצוי בגין הליקויים בסעיפים 2-5, 8, 10-13, 15-16. על פי התמחור שנקבע בחוות הדעת, זכאי התובע לפיצוי בסך: 54,873 ₪ כולל מע"מ.

אף שבפסק הדין החלקי הראשון הסתמך ביה"ד בחיוב זה, על סעיף 7 בנספח יא לחוזה המכר, המקנה זכות לרוכש הדירה - במידה והתיקונים לא בוצעו בפרק הזמן שנקבע - לתקן על ידי קבלן מטעמו ולהשית את ההוצאה על הנתבעת. ולאור זאת היה מקום לחייב את הנתבעת רק לאחר שיוכיח התובע מה היה הסכום שהוא נאלץ להוציא. אולם, בית הדין יחייב מראש את הנתבעת במלוא הסכום שנקבע על ידי המומחה. זאת משום שמדובר בהקף תיקונים רב ולאחר שהנתבעת עשתה מספר ניסיונות לתקן שלא עלו יפה. עקב כך, קיים חשש סביר שיידרשו תיקונים משלימים



לאחר סבב התיקונים הקרוב, השכיחים למדי בליקויי רטיבות. על כן בית הדין יעניק מרחב מסויים לתובע להשלים את תיקונו בכך שהוא יקבל כאמור, את מלוא הסכום שקבע המומחה מבלי צורך להוכיח שהוא נדרש לכל הסכום. קביעה זו היא בדרך פשרה הקרובה לדין, המצויה בסמכותו של בית הדין.

סיכום: הנתבעת תפצה את התובע בסך: 54,873 ₪ דמי תיקונים על פי חוות דעת המומחה.

2. ליקויים שיתוקנו על ידי הנתבעת

הליקויים בסעיפים 6-7 יבוצעו על ידי הנתבעת, בפיקוח בית הדין. על הנתבעת להשלים את התיקונים עד חודש מיום הודעת בית הדין על מינוי מפקח.

3. סעיף 1

ההמלצה של המומחה היתה שיש לתת לקבלן הזדמנות לבצע תיקון לריצוף באופן שהפגם האסתטי יעלם. במידה וניסיון זה לא יעלה יפה, יורה ביה"ד להחליף את המשטח המרוצף. לפיכך, על הנתבעת לבצע תיקון של הריצוף מבלי להחליפו, עד לתאריך 21.4.23. במידה והיא לא תבצע את התיקון עד המועד שנקבע, או שמומחה מטעם בית הדין ייקבע כי התיקון לא בוצע כראוי ישקול בית הדין לחייב את הנתבעת בעלות החלפת המשטח שנקבעה בדו"ח המומחה.

4. סעיף 14

לגבי ליקוי זה ניתנה התייחסות של המומחה בחוות הדעת ולאחר מכן המומחה נשאל על כך פעם נוספת, וכה היתה תשובתו:

הטענות הועלו בעת הסיוור.

שליכט צבעוני לא ניתן לתקן תיקון איכותי כיוון שתמיד ייראה טלאי כי אי אפשר להגיע לאותו מראה מדוייק של שאר קיר הרקע.

לכן, בגלל גודל הסדקים, המלצתי לחשוב על מנגנון פיצוי.

הסדקים לא נראו משמעותיים ולא מתפתחים וגורמים לקילוף השליכט.

תיקון איכותי ומושלם משמעותו קילוף של כל הקיר מפינה לפינה וביצוע שליכט מחדש מפינה לפינה.

לאור דברי המומחה, בדרך פשרה בית הדין קובע שעל הנתבעת להעביר ליד התובע סך: 1000 ₪ בגין ליקוי זה.

5. סעיף 9

על פי חוות דעת המומחה ביקש בית הדין מהנתבעת להעביר את חוזה המכר ותכניות האינסטלציה של הבניין.

בהתאם לכך, שלחה הנתבעת את תוכניות הבניה שמופיעות בהן 4 שוחות.



התובע הגיב וטען כי המצב בשטח אינו תואם את התוכניות.
הכרעה: על התובע לפרט מה טענתו ולהמציא הוכחות לטענתו. בהעדר הוכחות, טענתו נדחית.

ג. סיכום

1. נתבעות 1-2, שתיהן יחד וכל אחת לחוד (להלן שתי הנתבעות), חייבות לשלם לתובע סך 54,873 ₪ כולל מע"מ, דמי התיקונים שיבוצעו על ידי התובע, על פי חוות דעת המומחה, סעיפים 2-5, 8, 10-13, 15-16, עד לתאריך 07.05.23.
2. שתי הנתבעות חייבות לתובע סך 1000 ₪ עבור סעיף 14, עד לתאריך 07.05.23.
3. על שתי הנתבעות לבצע תיקון הריצוף בהתאם לסעיף 1 בדו"ח המומחה, בתיאום עם מפקח בית הדין. על שתי הנתבעות לבצע את סעיפים 6-7 בדו"ח המומחה, בתיאום עם מפקח ביה"ד. כל זאת בתוך 30 יום מיום קבלת הודעה מבית הדין על מינוי מפקח מטעמו.
4. על התובע לבאר את טענתו לגבי שוחות הביוב ולהמציא להן הוכחות עד לתאריך 16.04.23.
5. ניתן לערער על פסק דין עד לתאריך י"א אייר תשפ"ג, 02.05.23.
6. המועדים הארוכים יחסית שנקבעו בפסק הדין נקבעו עקב ימי הפסח.

והאמת והשלום אהבו

פסק הדין ניתן ביום ד' ניסן תשפ"ג, 26 מרץ 2023

בזאת באנו על החתום

הרב אבישי קולין

הרב ציון כהן, אב"ד

הרב מאיר שקדי