



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30941-07-17 בן-אל ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ

לפני כבוד השופט רונן אילן

התובעים: 1. חיה בן אל
2. מרבי בן אל

נגד

הנתבעת: צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ

פסק דין

לפני תביעה לפיצויים בטענה לליקויי בנייה.

התובעים רכשו דירה בבניין אותו בנתה הנתבעת וקבלו את החזקה בה עוד בשנת 2011. לטענת התובעים, נתגלו בדירה ליקויים קשים הגורמים לחדירת מים ולנזקי רטיבות קשים, כאשר את אלו חווים התובעים מאז מסירת הדירה. לטענת הנתבעת אין בסיס לטענות המוטחות בה והליקויים הנטענים, ככל שקיימים, מקורם בכלל עבודות שיפוץ שבוצעו לאחר מסירת הדירה. מומחה שמונה מטעם בית המשפט הציג חוות דעת שמסקנותיה אינן מתיישבות עם טענות התובעים, וכך נמצא כי במוקד התביעה עומדת השאלה אם עלה בידי התובעים להראות שאין לקבל את חוות דעת המומחה וכי יש לקבוע כי כלל הליקויים בדירה הינם כאלו אשר באחריות הנתבעת.

העובדות

1. התובעים הינם בני זוג. הנתבעת הינה חברה פרטית, אשר עוסקת בביצוע עבודות בנייה.
2. במהלך 2009 שיווקה הנתבעת דירות בבניין אשר נבנה על ידה ברחוב לוי אשכול 116, תל אביב (להלן: "הבניין"). בין הצדדים נוצר קשר וביום 5.8.09 נכרת הסכם מכר (להלן: "ההסכם"). לפי ההסכם רכשו התובעים מהנתבעת דירה (המורכבת משתי דירות שחוברו) בקומה 8 של הבניין (להלן: "הדירה"). עם השלמת הבנייה נמסרה החזקה בדירה לתובעים, ביום 30.5.11.
3. בבניין 9 קומות והדירה אשר בקומה 9 של הבניין, דירת גג שמעל הדירה אותה רכשו התובעים, נותרה בבעלותה של הנתבעת (להלן: "דירת הנתבעת").
4. ביום 15.5.16 פנו התובעים לנתבעת בכתב, טענו לנזקים כבדים שמקורם נזילות מדירת הנתבעת, וטענו שזילות אלו נמשכות מזה שנים ועוד מאז נמסרה להם החזקה בדירה. התובעים צירפו לפנייתם חוות דעת שנערכה לבקשתם, ודרשו מהנתבעת לפעול לתיקון הליקויים. בתגובה מיום 9.8.16 הודיעה הנתבעת כי ליקויים שבתחום אחריותה תוקנו, ואף שאין היא מתנערת מאחריות, הרי שרבים מהליקויים הנטענים נובעים מעבודות שאינן באחריותה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30941-07-17 בן-אל ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ

5. ביום 7.11.16 שוב פנו התובעים לנתבעת בכתב, ודרשו לבצע תיקון ליקויים על בסיס הדו"ח שהועבר לנתבעת. בתגובה מיום 12.12.16 שבה הנתבעת על עמדתה ודחתה את דרישת התובעים.

בהיעדר הסכמה הוגשה תביעה זו ביום 13.7.17.

תמצית טענות הצדדים

6. לטענת התובעים, בוצעה בניית הבניין ברשלנות חמורה, ובאופן כזה הגורם לחלחול מים ולרטיבות קשה בדירת התובעים.

לפי גרסת התובעים, רשלנותה של הנתבעת בבניית הבניין התבררה להם כבר בסמוך לקבלת החזקה בדירה, כאשר סימני נזילות ורטיבות נתגלו בדירה, תלונות הועברו לנתבעת וזו הודיעה בתגובה שפעלה לתיקון כל הליקויים.

עוד טוענים התובעים כי על בסיס הצהרת הנתבעת לתיקון הליקויים, השקיעו התובעים מיליוני שקלים בשיפוץ הדירה, אולם התברר להם שהצהרות הנתבעת היו שגויות. שהליקויים לא תוקנו, שהנזילות נמשכות, שהנזק לדירה גדל, ושאינן מנוס מהגשת תביעה. התובעים מבקשים לדחות את הטענה לקשר כלשהו בין השיפוצים שנעשו בדירה לאותן נזילות שהתגלו, וטוענים שהנתבעת לבדה אחראית לאותם ליקויים.

התובעים מבקשים לתמוך את טענותיהם לרשלנות הנתבעת ואחריותה לנזקיהם בחוות דעת שנערכה לבקשתם על ידי חברה המתמחה באיתור נזילות באמצעות מצלמות מיוחדות, דו"ח של חברת אינפרטק מיום 25.4.16 (להלן: "דו"ח אינפרטק"), וכן בחוות דעת של שמאי מטעמם, השמאי דוד בכר, וטוענים שטענות דומות גם נטענו כלפי הנתבעת בהליך נוסף שהוגש על ידי בעלי דירה בבניין (ת.א. 56167-09-16).

על יסוד טענות אלו עותרים התובעים לחיוב הנתבעת בתשלום עלות תיקון הליקויים בסך של 135,662 ₪, בתשלום פיצוי על הוצאותיהם בסך של 5,000 ₪ ובתשלום פיצוי על נזק לא ממוני בסך של 15,000 ₪.

סכום התביעה הכולל הועמד על סך של 155,652 ₪.

7. לטענת הנתבעת, אין בסיס לתביעה, והיא בכלל הוגשה שלא בתום לב ובשיהוי ניכר.

לפי גרסת הנתבעת, נמסרה הדירה לתובעים במצב תקין לחלוטין, וכך גם אישרו בעצמם בעת מסירת החזקה. הנתבעת כופרת בטענה לתלונות שהלינו התובעים בשנים שלאחר מסירת החזקה בדירה, וטוענים כי הפעם הראשונה בה נשמעה כזו טענה הייתה במכתב התובעים מיום 15.5.16. כחמש שנים לאחר מסירת החזקה בדירה לתובעים.

עוד טוענת הנתבעת כי הדירה נמסרה לתובעים "ברמת מעטפת", כאשר התובעים עצמם ביצעו בעקבות המסירה עבודות התאמה מסיביות ויסודיות. עבודות אשר אפשר ובכלל הן שפגעו באיטום שבוצע בבניית הבניין והן שהביאו לאותם ליקויים ונזילות עליהם מלינים התובעים. ממילא שהנתבעת איננה מסתפקת בטענה הדוחה כל ניסיון לייחס לה את האחריות לנזקי התובעים, וטוענת שגם אותם סכומי נזק שנטענו מופרזים.

על יסוד טענות אלו עותרת הנתבעת לדחיית התביעה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-30941 בן-אל ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ

ההליך והראיות

8. במהלך ישיבת קדם המשפט ביום 22.1.18, הסכימו הצדדים למינוי מומחה מטעם בית המשפט, ועל יסוד הסכמה זו מונה המהנדס שמחה פלדמן כמומחה מטעם בית המשפט ("המומחה").

בחוות דעת מיום 10.7.18 הציג המומחה את עמדתו ביחס לטענות הצדדים לליקויי בנייה בדירה. חוות הדעת לא הביאה להסכמה ובירור המחלוקות נמשך.

9. התובעים תמכו את גרסתם בתצהיריהם, והנתבעת תמכה את גרסתה בתצהירו של אופיר בן חני, סמנכ"ל בנתבעת.

בדיון אשר התקיים ביום 27.10.20 נחקרו המצהירים מטעם הצדדים ובדיון נוסף ביום 7.12.20 נחקר גם המומחה. בתום החקירות הוקצבו מועדים להגשת סיכומים בכתב. יש לציין כי לסיכומים מטעם צירפו התובעים נספחים אליהם גם בקשו להפנות. התנהלות זו לא ניתן לקבל. סיכומים בכתב אינם המקום להגשת ראיות שלא הוגשו כדין במהלך הדיון (ע"א 496/89 אל קאלאב נ' אוניברסיטת בן גוריון, פ"ד מה (4) 343, 347) ולניסיון לצרף כאלו מסמכים עלולה להיות השפעה בפסיקת ההוצאות.

דיון

10. במוקד טענות התובעים עומדת הטענה לרשלנות של הנתבעת בביצוע עבודות בניית הבניין והדירה. רשלנות אשר בגינה, כך לשיטתם, יש ליקויים קשים באיטום הדירה, וחידרת רטיבות הגורמת לנזק כבד במוקדים שונים בדירה.

בסיכומים מטעם, כמו גם בכתב התביעה, מבקשים התובעים להתבסס על ממצאי המומחים מטעם אשר בקרו בדירה, וטוענים להיקף נרחב של ליקויים באיטום, נזילות ונזקים הנובעים ממנו.

11. נקודת המוצא בבחינת טענות התובעים לאותה אחריות שהם מייחסים לנתבעת, הינה חוות דעת המומחה שמונה על ידי בית המשפט, המהנדס שמחה פלדמן.

מינוי המומחה נעשה בהסכמה, ומכאן שגם בהחלת אותו הסדר דיוני הקבוע בתקנה 130 (ג) בתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (כפי שהיו בתוקף בעת בירור התביעה), שלפיו לא יוגשו חוות דעת מומחה מטעם בעלי הדין. חוות דעת המומחה הינה איפוא חוות הדעת היחידה שהוגשה כראיה בבירור התביעה.

ומשכך, חלה ההלכה הקבועה עוד מקדמת דנא ולפיה ככלל, הגם שעדות המומחה אינה שונה מכל עדות הבאה בפני בית המשפט, כאשר מונה מומחה מטעם בית המשפט, בכדי שיביא בפני בית המשפט נתונים מקצועיים רלוונטיים להכרעה בסכסוך שבפניו, הנטייה הינה לאמץ את ממצאי המומחה בהיעדר סיבה משמעותית ובולטת שלא לעשות כן (ע"א 2099/08 עיריית אשקלון נ' תשל"ז השקעות והחזקות בע"מ [פורסם בנבו] 28.10.10, פסקה 22 בפסק הדין).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-30941 בן-אל ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ

12. בחוות הדעת שהוגשה מטעם המומחה בתיק זה, סוקר המומחה את טענות התובעים לליקויים שונים במרחבי הדירה ובסופה של סקירה, מחווה דעתו לפיה יש לקבל את טענות התובעים ברכיב אחד ויחיד – רטיבות בחדר השינה (הורים) שבדירה. המומחה מחווה דעתו לפיה מקור הרטיבות שמצא באזור זה ליקויים בקופסת ניקוז שהתקינה הנתבעת בדירת הנתבעת, ולכן מטיל על הנתבעת את האחריות לתיקון הליקוי ולפיצוי על הנזק שנגרם בגינו. המומחה אומד את הנזק שנגרם בגין ליקוי זה בסך של 7,000 ₪ ומע"מ (עמ' 8 בחוות הדעת). בכל הנוגע ליתר הליקויים וסימני הרטיבות להם טענו התובעים, מחווה המומחה את דעתו שלפיה במקומות רבים מאלו להם טענו התובעים כלל לא נמצאו סימני רטיבות, ובאותם מקומות שבהם נמצאו כאלו סימנים אין להטיל את האחריות על הנתבעת שכן התובעים עצמם ביצעו עבודות שיפוץ נרחבות בדירה.

13. התובעים מבקשים לתקוף את חוות דעת המומחה. לפי טענת התובעים בסיכומים מטעמם, חוות דעת המומחה לקויה, איננה מפורטת, איננה מבטאת התייחסות ראויה לטענות התובעים, ולכן יש להעדיף את חוות דעת אינפרטק והשמאי שמטעם התובעים, ולבסס עליהן את חבות הנתבעת. נוכח טענה זו, הנה אשר התברר:

א. התברר שהתובעים בצעו בדירה עבודות שיפוץ והתאמה נרחבות בסמוך לאחר שקבלו בה את החזקה.

לפי הסכם מיום 29.12.12 (נספח ד' לתצהיר הנתבעת), שכרו התובעים את שירותיו של קבלן שיפוצים בשם "אילן מימון" לביצוע עבודות שימשכו כשנה תמימה (!) ובעלות כוללת של 1,118,500 ₪ בצירוף מע"מ.

לפי התמונות שצולמו בעת ביצוע העבודות (צורפו כנספח 3 לתצהיר הנתבעת), אכן כללו עבודות השיפוץ שבוצעו בדירה מטעם התובעים גם פתיחתן של יריעות איטום שהניחה הנתבעת ועבודות הקשורות לצנרת שבדירה.

אף התובעים הודו בביצוע עבודות שיפוץ יסודיות בדירה מיד לאחר שנמסרה להם (למשל עדות התובע 2 בעמ' 29 בפרוט').

בחוות דעתו, טוען המומחה כי מצא שנעשו בדירה שינויים רבים ביחס למצבה עת נמסרה לתובעים מהנתבעת (למשל בעמ' 5 בחוות הדעת). ההסכם שהוצג והתמונות שהוצגו תומכים בעמדת המומחה.

ב. לא הוצגה כל ראיה לליקויים שנתגלו עוד טרם בוצעו מטעם התובעים עבודות השיפוץ בדירה.

לפי גרסת התובעים, ליקויים ורטיבות התגלו בדירה כבר בסמוך לאחר שנמסרה להם החזקה, ואת עבודות השיפוץ מטעמם החלו רק לאחר שהובטח להם שאותם ליקויים תוקנו. הנתבעת כופרת בטענה זו וטוענת שתלונות על אותם ליקויים הועלו בפניה לראשונה במהלך 2016 וזמן רב לאחר סיום עבודות שיפוץ הדירה.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-30941 בן-אל ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ

בחינת הראיות שהוצגו מלמדת על היעדר ולו ניסיון להראות תלונה מהתקופה שטרם ביצוע עבודות השיפוץ בדירה. התובעים לא הפנו לפנייה בודדת שהעבירו לנתבעת לפני מכתבם מיום 15.5.16 ולא הציגו ראיה בודדת לליקוי בדירה מהתקופה שקדמה לעבודות השיפוץ.

אף התובע 2, אישר בעדותו שסימני רטיבות נתגלו רק לאחר שהחלו עבודות השיפוץ בדירה ולא קודם לכן (עמ' 16; ש' 19 – 23 בפרוט').

ג. התברר שלא הוצגה מטעם התובעים כל ראיה אשר תבהיר את הקשר שבין אותן עבודות שיפוץ שבוצעו מטעמם בדירה, לאותם ליקויים באיטום עליהם הם מלינים. הן הנתבעת בטיעוניה, והן המומחה בחוות הדעת, סברו שליקויים רבים שנתגלו בדירה נובעים דווקא מאותן עבודות שיפוץ שבצעו התובעים ולא מליקויים בעבודות הבנייה שבצעה הנתבעת. התובעים לא עשו כל ניסיון להפריך טענה זו ולא הציגו כל ראיה שתאפשר להפריד בין השיפוץ המסיבי שנעשה בדירה לבקשתם לאותם ליקויים שאת האחריות להם הם מבקשים להטיל על הנתבעת.

ד. התברר שלא הוצגה כל ראיה הקושרת בין מועד ביקור המומחה בדירה, יוני 2018, לאפשרות שסימני הרטיבות נעלמו בחום הקיץ. לפי טענת התובעים (סעיף 47 ג) בסיכומי התובעים), כיוון שהביקור בדירה נעשה במהלך הקיץ, לא יכול היה המומחה להבחין ברטיבות שמקורה חדשי החרף דווקא. התובעים לא הציגו כל ראיה שתבסס כזו טענה. התובעים לא טענו שיש לקבוע את מועד ביקור המומחה לעונה אחרת בשנה, והמומחה הבהיר בחקירתו שממילא הזמן שחלף מתום החורף ועד לביקור לא היה מעלים סימני רטיבות ככל שהיו כאלו (עמ' 81; ש' 8 בפרוט').

ה. התובעים טוענים שלא הוצגה למומחה תכנית הצנרת של הדירה. התובעים לא מסבירים מדוע לא בקשו הצגת כזו תכנית למומחה בעת עריכת חוות הדעת, ואף לא הביאו ראיה שתראה מה קשר יש בין אותה תכנית צנרת שלא הוצגה, לליקויים בדירה. נראה שנוכח אותן עבודות שיפוץ נרחבות שבוצעו בדירה מטעם התובעים שומה היה דווקא עליהם להציג כאלו תכניות. תכניות שאפשר שהיו מלמדות על מידת הקשר בין העבודות שבוצעו לצנרת המקורית בדירה. ועל כל פנים, התברר שלא הוצגה ראיה שתתמוך בטענה לליקוי בחוות הדעת עקב אי הצגת תכניות הצנרת בדירה למומחה.

14. בבחינת הראיות שהוצגו, אין כל אפשרות לקבל את טענת התובעים, לפסול את חוות דעת המומחה, ולקבל דווקא את תחשיבי התובעים בכל הנוגע לאחריות הנתבעת לליקויים בדירה. בחוות הדעת, מציין המומחה כי ליקויים רבים שנטענו, ליקויים הגורמים לרטיבות, כלל לא אותרו בעת הביקור שערך בדירה. התובעים לא הציגו כל ראיה לסתירת ממצא זה.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30941-07-17 בן-אל ואח' נ' צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ

בחוות הדעת מציין המומחה כי ליקויים שמצא וסימני רטיבות בגינם, אינם באחריות הנתבעת שכן עבודות השיפוץ הנרחבות שבוצעו מטעם התובעים בדירה מנתקים את הקשר שבין עבודות הבנייה שבצעה הנתבעת לליקויים באיטום. התובעים לא הציגו כל ראיה גם לסתירת מסקנה זו.

בחוות הדעת מציין המומחה כי ליקויים נטענים נוספים מבטאים יישום פרטים אדריכליים ואינם ליקוי כלל. גם טענה זו לא נסתרה.

בסופו של יום, לא הציגו התובעים כל ראיה לביסוס הטענה המבקשת לפסול את חוות דעת המומחה, ולפיכך אני דוחה את טענת התובעים, מקבל את טענת הנתבעת, וקובע כי אחריות הנתבעת לליקויים שנתגלו בדירה הינה על בסיס חוות דעת המומחה ותו לא, ומשמע: ליקויים שעלות התיקון שלהם נאמדת בסך של 8,190 ₪ (7,000 ₪ בצירוף מע"מ).

15. בסיכומים מטעמם, טוענים התובעים כי רשלנותה של הנתבעת בבניית הבניין באה לכדי ביטוי ברור בהליכים משפטיים נוספים שהתנהלו נגדה בגין בניית הבניין. התובעים מזכירים תביעה שהוגשה בגין הדירה שמתחת הדירה ואף תביעה שהוגשה ביחס לרכוש המשותף של הבניין. לא ברור מה לתביעות נוספות שהתבררו לטענות התובעים בתביעה זו. אפילו נמצא שהנתבעת אחראית כלפי צדדי ג' ובהליך אחר, אין בכך כדי להטיל עליה אחריות בהליך זה ובטענות שנטענו במסגרתו. הטענה שבהליכים הנוספים מתחזקות טענות התובעים – נדחית.

16. לטענת התובעים, בירור הטענות לליקויים בדירה הסב להם הוצאות כבדות, ובאלו עלות המומחים מטעמם ועלות בירור התביעה.

אף שאין ספק כי בירור הטענות כרוך בעלויות נכבדות, לא ברור הבסיס לטענה שיש בנסיבות העניין להשית עלויות אלו על הנתבעת. מאחר ונמצא שהרוב המכריע של טענות התובעים נדחה, ובפרט נמצא שיש לקבל את חוות דעת המומחה לפיה עבודות השיפוץ בדירה שוללות את אחריות הנתבעת לליקויים שנתגלו, אין כל יסוד לניסיון להשית עלויות אלו על הנתבעת. כך גם לא מצאתי מקום לחיוב הנתבעת בפיצוי על נזק לא ממוני לתובעים. כאשר הרוב המכריע של הנזק ואי הנוחות הכרוכה בו, נגרם מסיבות שאינן באחריות הנתבעת, אין כל הצדקה שתחויב בפיצוי על נזק לא ממוני.

17. לא מצאתי ממש ביתר טענות הצדדים.

18. נוכח כל האמור לעיל, לאחר שנדחתה הטענה לפיה יש לפסול את חוות דעת המומחה, אני קובע כי אחריות הנתבעת לליקויים בדירה מסתכמת באותה הערכה של המומחה – 8,190 ₪ (7,000 ₪ בצירוף מע"מ).

כל יתר טענות התובעים לחיוב הנתבעת בגים ליקויי בנייה בדירה – נדחות.

19. נוכח הפער הגדול שבין סכום התביעה (155,652 ₪) לסכום שנפסק (8,190 ₪) אינני מוצא מקום לחיוב הנתבעת בתשלום הוצאות התובעים בגין בירור התביעה. נהפוך הוא, אף שעמדה לתובעים הזכות המלאה שלא לקבל את ממצאי המומחה ולעמוד על בירור הטענות, נוכח דחיית טענותיהם עומדת דווקא לנתבעת הזכות לפיצוי על הוצאותיה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 30941-07-17 בן-אל ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ

אני מחייב לפיכך את התובעים לשאת בהוצאות הנתבעת בגין בירור התביעה בסך 12,000 ₪.
20. לסיכום, לאחר הפחתת הסכום בו חויבה הנתבעת (8,190 ₪) מהסכום בו חויבו התובעים (12,000 ₪), אני דוחה את התביעה ומחייב את התובעים לשלם לנתבעת הוצאות בסך של 3,810 ₪.

ניתן היום, כ"ד שבט תשפ"ב, 26 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.

רונן אילן, שופט

