



בית משפט השלום בבאר שבע

17 יולי 2012

ת"א 54280-11-10 שלוש ואח' נ' שויצר השקעות בע"מ

כפ"י: כב' השופט גד גדעון

התובעים

1. שרל שלוש

2. שרה שלוש

ע"י ב"כ עו"ד יעקב אברמוביץ'

נ ג ד

הנתבעת

שויצר השקעות בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד שרית תאומי

פסק דין

1. זהו פסק דין בתביעת התובעים לתשלום פיצויים עבור נזקים שגרמו להם בגין ליקויי בניה, בדירה שרכשו מהנתבעת.
2. ע"פ הסדר דיוני בין הצדדים, לא נחקרו עדים, ופסק הדין ניתן ע"פ מסמכים שבתיק, לאחר שהצדדים הגישו סיכומי טענות בכתב.
3. התובעים רכשו מן הנתבעת דירה הכוללת חצר (דירת ג'), בקומת הקרקע בבנין שבנתה, ע"פ חוזה מיום 24.6.07. לטענתם, עם כניסתם לדירה, גילו בה ליקויים קשים שגרמו להם סבל רב, ובהם בין היתר, חוסר תאורה במבואה לבנין, פגמים בדלתות החדרים, ליקויים בריצוף, וליקוי חמור במערכת הביוב של הדירה, אשר גרמה להצפת חצר הדירה במי ביוב.
4. לכתב התביעה צורפה חו"ד המומחה מטעם התובעים, אינג' יאיר אברהמי, אשר אמד את עלות תיקון הליקויים בסך 65,000 ₪, בתוספת מע"מ, וכן פיקוח הנדסי בשיעור 10% מן הסכום האמור. התובעים תבעו אפוא לחייב את הנתבעת, לשלם להם פיצויים בסכום האמור, וכן פיצוי בגין אבדן ימי עבודה בסך 10,000 ₪, פיצוי בגין עגמת נפש בסך 30,000 ₪, והחזר עלות חו"ד המומחה מטעם התובעים, בסך 2,500 ₪ (אם כי בסיכומיהם טענו, כי עלות חוות הדעת עמדה על 1,600 ₪ בלבד).
5. הנתבעת טענה בין היתר, כי התביעה התיישנה נוכח חוראות חוק המכר, וכן טענה, כי תיקנה את כל הליקויים שהודעו לה במסגרת שנת הבדק. לטענתה, הליקוי במערכת הביוב נגרם כתוצאה מהתרשלות התובעים, בכך שיצקו משטחי בטון בכל שטח הגינה, ללא שיפועים מתאימים וללא פתחי ניקוז, ובכך גרמו לעומס רב על האדמה שמעל קו הביוב. בהמשך לטענתה, בוצעה פתיחת סתימה בקו הביוב, ע"י ביוביט שהזרימה מים בלחץ אדיר למערכת, והחמירה את הנזק. הנתבעת טענה, כי הליקויים הנטענים כלל לא פורטו



בית משפט השלום בבאר שבע

17 יולי 2012

ת"א 54280-11-10 שלוש ואח' נ' שויצר השקעות בע"מ

- 1 בפרוטוקול המסירה, או בפרוטוקול ביקורת שנת הבדק. כן הוכחו סכומי הפיצוי
- 2 הנטענים.
- 3
- 4 4. ביחמ"ש מינה מומחה הנדסי מטעמו, אינג' יגאל ברגמן. המומחה ביקר בדירה, בהן את
- 5 המסמכים ואת טענות הצדדים, ופירט מסקנותיו בחוות הדעת מיום 9.2.11.
- 6
- 7 המומחה קבע, כי יש לבצע תיקונים בקו הביוב, לרבות החלפת אבזר מחבר, הסדרת
- 8 שיפועים תקינים, במקום השיפוע החפוף שאיתר במקום, ועיגון קו הביוב ביציקות בטון,
- 9 למניעת שקיעתו. המומחה דחה את טענת הנתבעת, לפיה ניתן חלק בקו עקב לחץ בלתי
- 10 סביר שגרמו חמים שהזרימה הביובית, אותה הזמינו התובעים לפתיחת סתימה בקו.
- 11 המומחה קבע, כי הסיבה להיעתקות החלק האמור, הינה העדר פיגומים תקינים לצינור –
- 12 ליקוי המצוי בתחום אחריות הנתבעת.
- 13
- 14 המומחה איתר ליקויים בשלוש מדלגות הדירה, ליקוי בריצוף מרפסת תחתונה, ליקוי
- 15 במערכת התאורה במבואה לדירה, וסדק באחד הקירות.
- 16
- 17 המומחה אמד את עלות תיקון הליקוי במערכת הביוב, בסך 4,500 ₪ בתוספת מע"מ, ואת
- 18 עלות תיקון יתר הליקויים שמצא, אמד בסך 5,800 ₪ בתוספת מע"מ. העלות הכוללת של
- 19 תיקון הליקויים, עומדת אפוא על 11,948 ₪. המומחה לא קבע, כי יש צורך בפיקוח הנדסי
- 20 לביצוע העבודות.
- 21
- 22 5. התובעים הסכימו בסיכומיהם לחוות דעת המומחה, ותבעו לחייב את הנתבעת בתשלום
- 23 פיצויים במלוא סכום האמון האמור, ובנוסף לחייבה בהוצאותיהם, וכן בפיצויים בגין אבדן
- 24 ימי עבודה, ועגמת נפש בסכומים שפורטו בכתב התביעה.
- 25
- 26 הנתבעת חזרה בסיכומיה, על עיקר טענותיה שפורטו בכתב ההגנה. הנתבעת הסתמכה על
- 27 תשובות המומחה לשאלות הבהרה, לפיהן הליקוי במערכת התאורה, נמצא בתחום הרכוש
- 28 המשותף של הבנין, ועל כן לטענתה, זכאים התובעים לכל חיות, לרבע מן הפיצוי בסעיף
- 29 זה. הנתבעת חזרה וטענה, כי התובעים הם שאחראיים לתקלה בקו הביוב, לאחר שהנתבעת
- 30 תיקנה את הליקויים שהודעו לה, ואף ניתנו אישורי מהנדס העיר, ומכון התקנים, לענין זה.
- 31
- 32 6. סבורני, כי יש לדחות את טענת הנתבעת לענין המועד בו נטענו טענות התובעים. לענין הביוב
- 33 אין מחלוקת, כי התובעים פנו אל הנתבעת עם גילוי הליקוי, ולא נשללה טענת התובעים, כי
- 34 גם יתר הליקויים הודעו לנתבעת עם גילויים. מכל מקום, ע"פ חוות דעת המומחה מטעם



בית משפט השלום בבאר שבע

17 יולי 2012

ת"א 10-11-54280 שלוש ואח' נ' שויצר השקעות בע"מ

- 1 ביהמ"ש, המדובר בליקויים שמקורם בביצוע לקוי, או בחומרי עבודה ואביזרים שאינם
- 2 מתאימים, ואשר סופקו ע"י הנתבעת.
- 3
- 4 הנתבעת תורה והעלתה טענות שנדחו ע"י המומחה בחוות דעתו, לענין מערכת הביוב.
- 5 הנתבעת לא ביקשה לחקור את המומחה מטעם ביהמ"ש, ואף לא הגישה חוות דעת מומחה
- 6 מטעמה. יש לזכור, כי המדובר במומחה מטעם ביהמ"ש, שלחות דעתו משקל רב. סבורני
- 7 אפוא, כי יש לקבל את חוות הדעת על כל רכיביה, ועל כן, אין לקבל את טענות הנתבעת
- 8 לענין האחריות לליקויים במערכת הביוב.
- 9
- 10 אשר לטענה, כי יש לפסוק לתובעים רבע מהאמדין בגין הליקוי במערכת התאורה בלבד,
- 11 משום שהליקוי נמצא בתחום תרכוש המשותף, סבורני כי אין לקבלה, משום שכעולה מכתב
- 12 התביעה ומחוות הדעת, המדובר בליקוי שהתגלה במבואה מחדר המדרגות לדירת
- 13 התובעים, ועל כן, הם הנפגעים העיקריים מליקוי זה.
- 14
- 15 סבורני אפוא, כי נכון לפסוק לתובעים פיצוי במלוא סכום האמדין, המפורט בחוות דעת
- 16 המומחה מטעם ביהמ"ש. עלות תיקון הליקויים כמפורט בחוות הדעת, משוערכת לחים
- 17 לסך 12,667 ₪.
- 18
- 19 התובעים לא הוכיחו טענתם לענין הפסד ימי עבודה, וגובה ההפסד בסעיף זה, ועל כן
- 20 סבורני, כי אין לפסוק להם פיצוי ברכיב זה של התביעה.
- 21
- 22 אשר לפיצוי הנתבע בגין עגמת נפש, סבורני כי יש לקבל את הטענה, כי לתובעים נגרם סבל
- 23 בגין הליקוי במערכת הביוב, אשר גרמה לריח רע בחצר הדירה, והגבילה את השימוש בחצר.
- 24 במצב זה, ובשים לב לעלות תיקון הליקוי, ולחובת התובעים להקטין את נזקם, סבורני כי
- 25 יש לאמוד את הפיצוי בראש נזק זה, בסך 2,500 ₪.
- 26
- 27 התובעים תבעו להתיר להם לפצל סעדיהם בגין עילת התביעה, על מנת שיוכלו לתבוע בעתיד
- 28 פיצוי בגין ירידת ערך שנגרמה לדירתם. יש לדחות תביעתם לענין זה, משום שעל פני
- 29 הדברים, לא היתה כל מניעה לפרט תביעתם בגין ירידת ערך, ולחוכיחה במסגרת תביעה זו.
- 30 יתרה מזאת, נוכח מהות הליקויים המפורטים בחו"ד המומחה, והפעולות הנדרשות
- 31 לתיקונם, קשה לסבור, כי תיגרם ירידת ערך לדירה, בהנחה שהליקויים האמורים יתוקנו.
- 32
- 33 התביעה מתקבלת אפוא, ואני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים פיצויים בסך 15,167 ₪,
- 34 וכן הוצאות המשפט בסך 4,900 ₪, ושכ"ט עו"ד בסך 3,000 ₪.
- 35



בית משפט השלום בבאר שבע

17 יולי 2012

ת"א 54280-11-10 שלוש ואח' נ' שוויצר השקעות בע"מ

ניתן היום, כ"ז תמוז תשע"ב, 17 יולי 2012, בהעדר הצדדים.

1

2

גד גדעון, שופט

3

4