



**בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

27 ספטמבר 2012

ת"א 32533-11-09 בטיטו נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

1

**בפני כב' השופטת תמר אברהמי**

**התובעת** **אסתר בטיטו**  
ע"י ב"כ עו"ד גנים

**נגד**

**הנתבעות** **1 צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ**  
ע"י ב"כ עו"ד כלפון  
**2 זלינגר חב' לקבלנות בע"מ**

2

**פסק דין**

3

4

תביעת ליקויי בנייה.

5

6

התובעת רכשה מהנתבעות או מי מהן דירת דופלקס ברחוב הרב צוברי בתל אביב.

7

8

בדירה התגלו ליקויי בנייה, ובפרט – ליקויי רטיבות.

9

10 התובעת הגישה את התביעה דכאן ובמסגרתה עתרה לפיצוי בגין עלות תיקון ליקויי הבנייה  
11 ובגין ירידת ערך לפי חוות דעת מומחה מטעמה, וכן לפיצוי בגין עוגמת נפש, מניעת הנאה  
12 מהדירה וכו'.

13

14 כמקובל בתיקים מסוג זה, מונה מומחה מטעם בית המשפט, המהנדס גולדקלנג (החלטת כב'  
15 השופט קורן מיום 8.3.10) (להלן: "המומחה"). לאחר הגשת חוות דעת המומחה, הגיעו  
16 הצדדים להסכמה שקיבלה תוקף של החלטה במסגרת דיון (בפני כב' השופט קורן, מיום  
17 6.7.10) לפיה יתאפשר לנתבעת 1 (שהיא אשר ניהלה את התיק למעשה מצד ההגנה, להלן:  
18 "הנתבעת") לבצע תיקונים בנכס לפי חוות דעתו של המומחה ובפיקוחו.

19

20 לאחר ביקור של המומחה בדירה וסבב תיקונים (שהתקיים בחודשים יולי-אוגוסט 2010, ר' עמ'  
21 לחוות הדעת המסכמת מטעם המומחה, מיום 1.4.12) ובחלוף חורף, הסתבר כי בעיית



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

27 ספטמבר 2012

ת"א 32533-11-09 בטיטו נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

1 הרטיבות עדיין לא נפתרה באורח מלא. המומחה ביקר בדירה פעם נוספת (ביום 13.3.11).  
2 הביקור העלה קיומם של מוקדי רטיבות וצורך בהשלמת תיקונים (ר' דברי ב"כ הנתבעות  
3 בישיבת 9.6.11). המומחה נתן הנחיות לביצוע תיקונים נוספים.  
4  
5 ביקור נוסף של המומחה נערך ביום 14.3.12 (עמ' 5 לחוות הדעת המסכמת) וגם בו נתגלתה  
6 רטיבות פעילה, הוצגו כתמי רטיבות חוזרים, הוברר כי קיימים כשלים באיטום לאורך צינור  
7 האוורור ובאיטום המרפסת בקומה העליונה, וקיימת רטיבות כלואה מתחת לריצוף.  
8  
9 עוד קודם לקבלת חוות הדעת המסכמת הגיעו הצדדים להסכמה, שקיבלה תוקף של החלטה  
10 (מיום 19.1.02), לפיה הנתבעת תשלם לתובעת את הסכום שיקבע המומחה בחוות דעתו  
11 המסכמת לגבי עלות תיקון ליקויים שנותרו אחרי סבבי התיקונים, וכי בכל הנוגע לשאלת עוגמת  
12 הנפש וההוצאות, בית המשפט יכריע בדבר לאחר שמיעת דברים קצרים שיאמרו התובעת ונציג  
13 הנתבעת וטיעון בעל פה.  
14  
15 פסק דין זה ניתן בעקבות האמור, לאחר שמיעת דברי בעלי הדין וטעוני הפרקליטים, ולאחר  
16 שהצדדים השלימו בירור עם המומחה לגבי סוגייה מסויימת בחוות דעתו המשלימה אשר  
17 התברר במהלך הטיעון כי הם חלוקים לגביה (עלות לקבלן או עלות לדייר).  
18  
19 בכל הנוגע לעלות תיקון הליקויים, בהינתן חוות דעתו המסכמת של המומחה מיום 1.4.12  
20 והמענה לבירור שנעשה (מענה מיום 27.9.12), מחוייבת הנתבעת כלפי התובעת בסך של  
21 60,000 ₪ בצירוף מע"מ.  
22  
23 בכל הנוגע לעוגמת נפש, לאחר ששמעתי את התובעת ואת מנהל הנתבעת, עיינתי בטעוני  
24 הצדדים, בחומר בתיק ובפסיקה הרלוונטית (לרבות ע"א 6540/05 סולל בונה בע"מ נ'  
25 אברמוביץ' (1.12.08), סע' 18; ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ  
26 (28.2.05), סע' 16-17; ע"א 611/89 דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות  
27 ופיתוח בע"מ נ' נחמיאס, פ"ד מו(2) 60, 65 (1992); ע"א 348/79 גולדמן נ' מיכאלי, פ"ד  
28 לה(4) 31, 41 (1981); ע"א (מחוזי י-ם) 6481/05 כהן נ' חפציבה חברה לבנין עבודות  
29 ופיתוח בע"מ (1.2.06)), ונתתי דעתי, בין היתר, לטיב הנכס ויעודו, טיב וחומרת הליקויים,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

27 ספטמבר 2012

ת"א 32533-11-09 בטיטו נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

1 מידת השפעתם על חיי היומיום, עלות תיקון הליקויים והתנהלות הצדדים, אני סבורה כי  
2 המקרה מתאים בהחלט לפסיקת פיצוי בראש נזק זה ואף בסכום של ממש.  
3  
4 אינני מקבלת את טענת הנתבעת כי התובעת מנעה מהנתבעת בניגוד לדין לבצע תיקונים וכי  
5 מעייניה היו נתונים לפיצוי כספי. גם את הטענה לפיה יתכן שאם התובעת היתה משתפת  
6 פעולה עם הנתבעת מלכתחילה יתכן והתביעה היתה נמנעת, לא אוכל לקבל. העובדות  
7 מדברות בעד עצמן - הנתבעת ביצעה תיקונים בנכס עוד קודם להגשת התביעה, התיקונים לא  
8 הביאו לפתרון בעיית הרטיבות, ולמרות זאת התובעת נתנה הסכמתה לביצוע נוסף של תיקונים  
9 בנכס על ידי הנתבעת עצמה, לאחר הגשת התביעה. תיקונים נוספים שבוצעו על ידי הנתבעת  
10 במהלך חיי ההליך, לכל הפחות פעמיים או שלוש פעמים, וכללו פעולות כמו פירוק ריצוף, איטום  
11 מחדש של מרפסת וריצוף מחדש, גם הם לא הביאו לסיום בעיית הרטיבות. יצוין כי מדובר  
12 בתיקונים אשר הנתבעת עצמה הצהירה כי הושלמו, וממילא – כי אמורים היו להביא לפתרון  
13 הבעיה (ולא הביאו לכדי כך). הדירה נמסרה לתובעת לפני למעלה מחמש וחצי שנים,  
14 והרטיבות בה עדיין פעילה. בנסיבות אלה, גם אם ביום כזה או אחר לא הביעה התובעת את  
15 אותה רמת נכונות לביקור או לתיקון, אין להחזיק כנגד התובעת את העובדה שאינה מעוניינת  
16 עוד בביצוע תיקונים נוספים על ידי אותו גורם (גם אם המומחה המליץ על כך) ואין לומר שהיא  
17 מנעה ביצוע תיקונים.  
18  
19 עוד יצוין בהקשר זה, כי גם אם הנתבעת נענתה לכל פנייה של התובעת ועשתה מאמצים של  
20 ממש לבצע תיקונים, הרי שבמבחן התוצאה, אפילו תחת "מטריית" בית המשפט ומומחה  
21 מטעם בית המשפט, התמודדה התובעת מהלך שנים עם ליקויי רטיבות ניכרים ונמשכים, עם  
22 סבבים חוזרים של תיקונים, ועם מכלול ההתנהלות וההשלכות המקושרות לכך, שיש בהם  
23 לגרום עוגמת נפש לכל אדם סביר. התובעת אמנם היטיבה בדבריה בבית המשפט להציג את  
24 עוגמת הנפש שנגרמה לה, אולם טוב מכך עשו זאת הנתונים ה"יבשים" (ובמקרה דנן ניתן לומר  
25 – ה"רטובים"). אני ערה לכך שהנתבעת לא התנערה מהאחריות לביצוע התיקונים וכן אני ערה  
26 לעובדה שבניגוד למקרים אחרים (אליהם הופנה בית המשפט), התובעת לא נאלצה לעזוב את  
27 מקום מגוריה לתקופות שונות, ולטענות הנתבעת כלפי התובעת בענין חוסר סדר בהתנהלות  
28 ויצירת "סביבה עוינת". כל אלה, ומכלול הנסיבות, הובאו בחשבון.  
29



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

27 ספטמבר 2012

ת"א 32533-11-09 בטיטו נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

1 בסופו של יום אני מוצאת להעמיד את הפיצוי הלא ממוני בענין זה על סך של 25,000 ₪.  
2  
3 בכל הנוגע להוצאות, כאשר אני נותנת את הדעת גם ליחס בין סכום התביעה (ורכיביו השונים)  
4 לסכום שנפסק בסופו של דבר, ולמכלול הנסיבות, אני מוצאת לזכות את התובעת באגרת בית  
5 המשפט, בתשלום אותו ביצעה למהנדס מטעמה ובסכום בו נשאה כלפי מומחה בית המשפט,  
6 כל אחד מאלה – ישאו הפרשי הצמדה וריבית מהמועד בו שולמו על ידי התובעת. כן מחוייבת  
7 הנתבעת בשכר טרחת עו"ד התובעת בסך של 10,000 ₪ כולל מע"מ (ר' תקנה 512(ג) כפי  
8 שתוקנה בימים אלה במסגרת תיקון מס' 8 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד – 1984, ק"ת  
9 7163 מיום 13.9.12).

10

11 יש לציין לחיוב את הפרקליטים בתיק זה אשר על פי רוב ניהלו את ההליך באופן ענייני, ממוקד  
12 ומקצועי.

13

14 המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.

15

16 ניתן היום, יא' תשרי תשע"ג, 27 ספטמבר 2012, בהעדר.

17

תמר אברהמי, שופטת

18

19

20