



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 40404-03-18 וויחנסקי ואח' נ' מוזיין ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

בפני כבוד השופט אריאל ברגנר

התובעים
1. סטניסלב וויחנסקי
2. סבטלנה וויחנסקי

נגד

הנתבעים
1. בני מוזיין
2. גאולה מוזיין

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

בפני תביעה כספית ע"ס 250,000 ₪.

עניינה של התביעה ברכישת דירה לאחר קבלת מצג כי תקרת הקומה הראשונה מבטון כאשר בפועל מדובר בתקרה מעץ.

פרשת התביעה

ביום 20.3.11 רכשו התובעים מהנתבעים דירת קוטג' בת 6 חדרים ברחוב מבצע קדש 9/2 באריאל (להלן – "הדירה").

על פי הסכם המכר מסירת החזקה נקבעה ליום 28.7.11.

התובעים מציינים כי כאשר ניהלו משא ומתן, הנתבעים לא ציינו בפניהם כי התקרה שבין קומת הקרקע לקומה א' (להלן – "התקרה"), עשויה מעץ ועל הנתבעים היה לגלות זאת לתובעים. התובעים לא העלו כלל על דעתם כי מדובר בתקרת רצפת עץ וכי הדירה הזו נבנתה באופן שונה מיתר הדירות בפרויקט.

בטרם קבלת החזקה בדירה, הנתבעים מסרו לתובעים את היתר הבנייה בו מצוין כי התקרה עשויה בטון מוזיין וזאת למרות שהנתבעים ידעו היטב כי התקרה הינה מעץ.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 40404-03-18 וויחנסקי ואח' נ' מוזיין ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

1 לאחר קבלת החזקה בדירה ואכלוסה, התובעים הרגישו כי אין המדובר בתקרה/רצפה מבטון
2 ולאחר שהזמינו איש מקצוע שפירק את לוחות הגבס, גילו לתדהמתם כי התקרה/רצפה עשויה
3 לוחות עץ דקות כדמוי פרקט.
4 גם על פי חוות דעת הנדסית אותה הגישו, נרשם כי על גבי התוכניות צוין בפועל שחומרי הבנייה
5 מהם עשויה התקרה הינם בטון שבפועל, התקרה הינה עץ.
6 כמו כן, גם בחתכים מסומן כי התקרה היא בטון ואין כל אזכור שמדובר בקונסטרוקציית עץ.

7
8 התובעים צירפו חוות דעת שמאית הקובעת ירידת ערך של 95,000 ₪.

9
10 כמו כן, התובעים ביקשו לברר עלות תיקונים לביצוע לצורך מניעת רעשים בין הקומות כאשר מדובר
11 בטיפול באקוסטיקה בלבד וקיבלו הצעת מחיר בסך של 72,000 ₪ בצירוף מע"מ כאשר עליהם לעזוב
12 את הבית למשך כחודשיים.

13
14 התובעים טוענים כי הבנייה בפועל אינה תואמת את התכניות שהוגשו לענף ההנדסה בעיריית אריאל
15 וכי הנתבעים הפרו את הסכם המכר, ניהלו משא ומתן שלא בתום לב ולאור כל הדברים הנ"ל, הם
16 זכאים לפיצוי בגין מלוא הנזקים שנגרמו.

17
18 התובעים העמידו את תביעתם לצרכי אגרה בסך של 250,000 ₪.

19
20 **פרשת ההגנה**

21
22 הנתבעים עותרים לדחיית התביעה, טוענים כי היא נגועה בשיהוי של כ-7 שנים והוגשה בין היתר,
23 בחוסר תום לב. הנתבעים טוענים להתיישנות ממועד הטרם חוזי ולחלופין לשיהוי ניכר.

24
25 לגבי היתר הבנייה, הנתבעים טוענים כי הוא הוצא למציאות קיימת בה הקומה השנייה בנויה
26 והמצאת ההיתר לתובעים הייתה הצהרתית ולא היה כל שינוי במצב הנכס.

27
28 כמו כן, הנתבעים טוענים כי בסעיף 4 א' להסכם המכר, התובעים הצהירו כי ראו את הדירה, בדקו
29 אותה פיזית, משפטית ותכנונית, הצהירו כי היא מתאימה להם ומסכימים לקבל אותה כפי שהיא
30 במצבה אז-איזו והתובעים מוותרים על כל טענת פגם או אי התאמה למעט פגם נסתר שהנתבעים
31 היו מודעים לו ולא גילו אודותיו לתובעים.

32
33 התובעים בדקו היטב את הבית ואין המדובר במום נסתר, שכן תקרת הקומה הראשונה עשויה מעץ,
34 קירותיה חשופות, הדבר הזה היה גלוי לעין וגלוי לתובעים.





בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 40404-03-18 וויחנסקי ואח' נ' מוזיין ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

1 הוצאת ההיתר הייתה לצורך הכשרת הדירה ולא היה צריך לשנות בו עובדות המשנות מצב נתון לו
2 התובעים היו מודעים. קיימת אי התאמה אך לא כפי שהתובעים טוענים לה והאחריות לאי התאמה
3 בהיתר לא מוטלת על הנתבעים אלא על עורך בקשת ההיתר, מר יצחק כהן.
4

5 הנתבעים טוענים כי לא נגרם לתובעים כל נזק ולטענה כי ההליכה על רצפת העץ גורמת לרעשים,
6 אין בסיס ואם הדבר היה נכון, התובעים היו חשים בכך עוד בטרם חתמו על ההסכם, כאשר ביקרו
7 בנכס.
8

9 הנתבעים גם כופרים בחוות דעת המומחים מטעם התובעים.
10

11 התובעים הגישו כתב תשובה בו הם חוזרים על טענותיהם ומדגישים כי בנייה מעץ הינה בנייה קלה
12 והתובעים גילו כי תקרת הבית עשויה עץ רק לאחר מספר חודשים מאז קבלת החזקה, ורק במהלך
13 השיפוץ שביצעו.
14

ההליך

15
16
17 בדיון שהתקיים ביום 10.7.19 הפניתי הצדדים לגישור בפני עו"ד יוליש אך הגישור לא צלח ועל כן
18 נקבע התיק להוכחות.

19
20 בישיבה שהתקיימה ביום 18.2.21, שמעתי עדויות מר בוריס גולדין, מר יבגני וולדרסקי, מר מאיר
21 פרץ, התובע והתובעת 2.
22

23 בישיבה שהתקיימה ביום 22.2.21 שמעתי עדותה של הנתבעת 2.
24

25 לאחר תום שמיעת העדים הוריתי לצדדים לסכם טענותיהם בכתב וכך עשו.
26

הכרעה

27
28 אתחיל עם הטענות המקדמיות של התיישנות ושיהוי.
29
30





בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 40404-03-18 וויחנסקי ואח' נ' מוזיין ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

התיישנות ושיהוי

סע' 6 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 קובע:

"תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבוא נולדה עילת התובענה".

סע' 8 קובע:

"נעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה, מסיבות שלא היו תלויות בו ושאינן בזהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן, תתחיל תקופת ההתיישנות ביום שבו נודעו לתובע עובדות אלה".

גרסת התובעים למועד בו גילו את דבר היות התקרה בנויה מקונסטרוקציית עץ (נובמבר 2011) (להלן – "מועד הגילוי") לא נסתרה ע"י הנתבעים ואני מקבל גרסה זו בנסיבות אלה כאשר גילו זאת באופן וודאי לאחר שבעל מקצוע פירק את הרצפות ואז הדבר נתגלה.

מאותו מועד ועד להגשת התביעה (מרץ 2018) טרם חלפה תקופת ההתיישנות ועל כן דין טענה זו להידחות.

גם טענת השיהוי דינה להידחות.

אמנם התובעים השתהו זמן רב ממועד הגילוי, כ- 6.5 שנים, אך אני מקבל את הסבריהם להשתהות זו, הכוללים את מצבו הרפואי של עורך דינם הקודם עד שנפטר, מצבם הכלכלי ויתר הנסיבות.

סגירת דלתות ביהמ"ש הינו צעד דרסטי שיש לנהוג בו במקרה קיצון והמקרה שבפני אינו כזה.

לגוף התביעה

הסכם המכר מיום 20.3.11 אינו כולל דבר לגבי היות התקרה עץ וכל שנרשם לעניין הקומה העליונה הוא בסע' 3(ה):

"המוכר מצהיר כי טרם קיבל היתר בניה לתוספת הקומה העליונה והוא מתחייב להמציא לידי הקונה את היתר לא יאוחר מיום מסירת החזקה בדירה".





בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 40404-03-18 וויחנסקי ואח' נ' מוזיין ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

1 עובדה זו תומכת בגרסת התובעים שלא ידעו על היות התקרה מעץ עובד לרכישת הדירה אחרת היה
2 נרשם עניין זה בהסכם ובמיוחד לאור העובדה כי המועד חתימת ההסכם לא היה עדיין בידי
3 הנתבעים היתר הבניה של הקומה שנבנתה.

4
5 היתר הבניה שהתקבל לאחר מכן קובע במפורש בפרק 'חומרי הבניה' כי התקרות עשויות "בטון
6 מוזיין". זהו ההיתר אותו קיבלו התובעים לאחר החתימה על הסכם המכר ובמועד קבלת החזקה
7 לדירה.

8
9 גם שמאי מטעם הבנק בדק את הדירה ורשם כי מדובר בבניה של בטון ובלוקים.

10
11 נתונים ומצגים אלה גרמו לתובעים להאמין כי התקרה עשויה בטון ואני מקבל את גרסתם כי עד
12 למועד הבדיקה שנעשתה ע"י קבלן השיפוצים מטעמם, לא היתה להם סיבה כלשהי לחשוב אחרת.

13
14 הנתבעים טוענים עוד כי התובעים ידעו שמדובר בתקרה מעץ וכי ניתן היה להבחין בכך כאשר ביקרו
15 בדירה עובר לרכישתה. התובעים טוענים את ההפך, כי לא ידעו זאת עד למועד פירוק הרצפה.

16
17 התובעים צירפו חו"ד מהנדס חנן יצחק אשר קובע בחוות דעתו מיום 29.11.5 :

18
19 "בפועל על גבי התוכניות (נספח א') מצוין כי שחומרי הבניה מהם עשויה התקרה הינם של תקרת
20 בטון כשבפועל התקרה הינה תקרת עץ.

21 כמו כן בחתכים מסומנת התקרה כתקרת בטון. אין אזכור אפילו לא ברמז כי מדובר
22 בקונסטרוקציית עץ בתקרת קומת קרקע המשמשת כרצפה לקומה א'.

23 2. בחישוב הסטטי (נספח ב') שמהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר יש התייחסות
24 לתקרת צלעות עם מילוי ארגזי פוליביד ובטון וזאת על אף פי שתקרת המבנה בפועל הינה תקרת
25 עץ.

26 ...

27 5. אציין שבקומת קרקע ניתן להבחין בקורת עץ "גושנית" אשר קרבתה למדרגות העץ נוטים
28 למחשבה כי קורת העץ והמדרגות מטרם לתת למבנה סגנון כפרי ותו לא. ואינם משמשים כרמז
29 כי כל תקרת המבנה היא תקרת עץ בניגוד לתוכניות שאושרו.

30
31 גם עדותו של המתווך מר בוריס גולדין תומכת בגרסת התובעים. מר גולדין ביקר בדירה ולא הבחין
32 כי מדובר בתקרה מעץ :

33
34 "ש. כשעלית לבית, לא הרגשת שהרצפה מעץ ?



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 40404-03-18 וויחנסקי ואח' נ' מוזיין ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

1 ת. עם כל הניסיון שלי נאי לא מבין איך אני יכול להרגיש ממה עשויה הרצפה, אם יש בלטות או
2 שטיחים או לא יודע מה. התשובה היא לא" (עמ' 6 לפרוטוקול).

3
4 השמאי מטעם הבנק, מר יבגני וולדרסקי:

5
6 "ש. האם ידעת שהתקרה של הקומה הראשונה עשויה מעץ?

7 ת. תקרה לא ידעתי. זה לא היה נראה ויזואלית, אם הייתי יודע הייתי מסמן בחוות הדעת" (בעמ'
8 8 לפרוטוקול).

9
10 גם עדות זו תומכת בגרסת התובעים.

11
12 הנתבעים מנגד העידו את השמאי מאיר פרץ, אשר קובע בחוות דעתו כי ניתן היה להבחין כי מדובר
13 בתקרה מעץ. מר פרץ נחקר בביהמ"ש וחזר על חוות דעתו. חוות דעת זו סותרת למעשה את חוות
14 הדעת ואת ראיות התובעים בעניין זה.

15
16 בנסיבות אלה עלי לקבוע אילו ראיות להעדיף, האם את הראיות האובייקטיביות של התובעים
17 (היתר הבניה, מר גולדין והמומחים) או מנגד את הראיות האובייקטיביות של הנתבעים (חו"ד).

18
19 לאחר שקילת מלוא הנתונים בחרתי להעדיף את ראיות התובעים שהן אין המדובר רק בעדויות
20 סברה והשערה אלא מדובר בראיות ישירות, הכוללות עדות המתווך והיתר הבניה בו רשום
21 מפורשות כי מדובר בתקרה מבטון.

22
23 לפיכך אני מקבל את טענות התובעים כי מדובר במום נסתר המוחרג מהצהרת התובעים לרכישת
24 הדירה "AS IS" ועוד אני קובע כי מום זה היה בידיעת הנתבעים אשר הסתירו אותו מפני התובעים.

25
26 הנתבעת נשאלה בחקירתה הנגדית בעניינים אלה:

27
28 "ש. למה זה לא כתוב בחוזה מכר כי התקרה מעץ?

29 ת. אין מצב, זה לא הגיוני שזה לא רשום בחוזה. זה לא דבר שולי, זה גלוי לעין. ... עו"ד שלנו יודעת
30 שזה בית מעץ" (עמ' 25 לפרוטוקול).

31
32 "ש. למה בהיתר הבניה שהוא ציין שהבית בנוי בטון מזויין?

33 ת. לא יודעת, כל מה שהוא כתב במחלקת הנדסה באריאל אני לא ראיתי.... לא התייחסתי לכך.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 40404-03-18 וויחנסקי ואח' נ' מוזיין ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

1 2

ש. למה לא צירפתם את עורך ההיתר כצד ג' לתיק, הרי הוא גרם לנזק?

3 ת. אתה צודק בהחלט. פשוט לא היה לי את הפרטים שלו. 4

5 ... 6

ש. למה לא זימנתם אותו לעדות?

7 ת. אין לי מושג" (עמ' 26 לפרוטוקול). 8

9

10 הנתבעת עצמה אומרת מפורשות כי יהיה צריך לרשום בחוזה המכר כי התקרה מעץ ולא ידעה

11 להשיב מדוע נרשם אחרת בהיתר הבניה. כמו כן אני זוקף לחובת הנתבעים את אי זימון עורך ההיתר

12 למתן עדות על מנת שיוכל היה להסביר מדוע רשם בהיתר כי התקרה מבטון. מדובר בעד שבשליטת

13 הנתבעים ואי הזמנתו לעדות נזקפת לחובתם לאור החזקה המשפטית הקיימת בעניין זה, כאילו

14 עדותו היתה נזקפת כנגדם. 15

16 הנתבעים טוענים גם כי מחיר הדירה מהווה הוכחה גם כן לידיעת התובעים כי התקרה מעץ. איני

17 מקבל טענה זו. מעבר לטענה בעלמא, טענה זו לא נתמכה בראיות לרבות חו"ד שמאי לגבי מחיר

18 הדירה והטענה גם נסתרת בעדותו של מר גולדין ובהיתר הבניה האומרים אחרת. 19

20

21 לאור כל האמור לעיל אני מקבל את טענות התובעים כי הנתבעים הסתירו את עובדת היות התקרה

22 מעץ ובכך הפרו את הסכם המכר הפרה יסודית (סעי' 3(ד) + 10 (ב) להסכם המכר). 23

24

25

26 **הפיצוי**

27

28 סעי' 10 (ג) להסכם המכר קובע פיצוי קבוע ומוערך מראש בסך של 130,000 ₪ ללא הוכחת נזק כאשר

29 רכיב פיצוי זה לא יפגע בזכותם של התובעים לתבוע את מלוא נזקיהם עקב ההפרה. 30

31

32 התובעים טוענים לנזקים של ירידת ערך הדירה בסך של 95,000 ₪ (צורפה חו"ד אשר לא נסתרה),

33 לעלויות שיפוץ לצורך אקוסטי ותקני בסך של 84,240 ₪ (לא נסתרה). התובעים עותרים עוד לפיצוי

34 בגין עלות שכירות לחודשיים בסך של 9,000 ₪, לאבדן ימי עבודה בסך של 30,800 ₪ ולפיצוי לא

ממוני בסך של 40,000 ₪. 35

36

37 הטענה בדבר עלות שכירות לא הוכחה והתובעים לא הציגו ראיות כלשהן לעניין זה כך שאיני יכול

38 לקבל עתירה זו. כמו כן העתירה לפיצוי בגין אבדן ימי עבודה גם היא לא הוכחה בראיות ולא הוכח

39 לי גם מדוע נדרש אבדן ימי עבודה אלה. 40

41



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 40404-03-18 וויחנסקי ואח' נ' מוזיין ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

1 בהיעדר ראיות לא ניתן לקבל טענות אלה.

2

3 הוכח בפני כי התובעים זכאים לפיצוי המוסכם בסך של 130,000 ₪ וכן זכאים ליתר נזקיהם, ירידת
4 ערך בסך של 95,000 ₪ ועלויות השיפוץ האקוסטי בסך של 84,240 ₪.

5

6 התובעים לא עותרים בסיכומיהם לנזקים נוספים ועל כן, אין לפסוק להם מעבר לכך כאשר כל נזק
7 שלא צוין בסיכומים, המשמעות הינה כי התובעים ויתרו וזנחו טענה בעניינו.

8

9 לגבי סכומי הפיצויים, סכום הפיצוי המוסכם מראש אינו מצטבר לאלה האחרים אלא חופף אליהם
10 שכן אין מקום להעניק לנפגע פיצוי כפול מאשר זה שנגרם לו.

11

12 **סוף דבר**

13

14 התביעה מתקבלת ואני מחייב את הנתבעים לשלם לתובעים את הסכומים הבאים:

15

16 1. ירידת ערך בסך של 95,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 20.3.11 ועד
17 לתשלום המלא בפועל. ו-

18 2. עלות אקוסטיקה בסך של 84,240 ₪.

19

20 וכן הוצאות המשפט הכוללות עלויות המומחים (5,250 ₪ + 4,095 ₪) והעדים (819 ₪ + 1,170 ₪
21 + 1,500 ₪) ובסה"כ 12,834 ₪ בצירוף החזר אגרת התביעה כפי ששולמה וכן בתוספת שכ"ט עו"ד
22 בסך של 20,000 ₪.

23

24 הסכומים שפסקתי ישולמו ובתוך 30 ימים מהיום.

25

26 ניתן להגיש פסיקתא לחתימתי.

27

28

29 ניתן היום, כ"ט סיוון תשפ"א, 09 יוני 2021, בהעדר הצדדים.

30





בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 40404-03-18 וויחנסקי ואח' נ' מוזיין ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

אריאל ברגנר, שופט

1
2

