



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 23-02-36352 בוטבול ואח' נ' בן פיזי ואח'

לפני כבוד השופט דניאל מרדכי דמביץ

תובעים	1. אליאור בוטבול 2. עדי בוטבול באמצעות ב"כ עוה"ד אלדד אליסיאן
---------------	---

נגד

נתבעים	1. צבי בן פיזי 2. ליאת בן פיזי באמצעות ב"כ עוה"ד רפי שפטר
---------------	---

פסק דין

לפניי תביעה על סך 200,000 ש"ח בשל ליקויי בנייה, חריגות בנייה ופגמים נסתרים בדירת מגורים מיד שניה שמכרו הנתבעים לתובעים, וכן בגין הפרה יסודית של הסכם המכר, לרבות הטעיה וחוסר תום לב.

1. רקע עובדתי

- א. התובעים רכשו מהנתבעים דירת מגורים בשדרות אדם 66/4, גבע בנימין (להלן - **הדירה**), על פי הסכם מכר בכתב אשר נכרת ביום 2.9.2021 (להלן - **ההסכם**). המבנה הוקם בשנת 2005 או בשנים קודמות סמוכות.
- ב. במסגרת ההסכם יוצגו שני הצדדים על ידי עורך דין אחד. נקבע בהסכם כי התמורה תעמוד על סך של 1,390,000 ₪ וכי פיצוי בגין הפרה יסודית שלא תתוקן תוך 14 יום ממתן התראה יעמוד על 139,000 ₪.
- ג. לשם מימון הרכישה נטלו התובעים הלוואה מובטחת במשכנתה על הדירה מבנק מזרחי טפחות בע"מ. שמאי מטעם הבנק ביקר בדירה ביום 24.10.2021 לצורך הערכת שוויה והוא עשה חוות דעת אשר נמסרה בזמנו לבנק. המסמך לא הוצג במסגרת ההדינות בתיק כאן.
- ד. מועד מסירת החזקה נקבע בהסכם ליום 2.3.2022, אולם עוד הוסכם מפורשות בסעיף 4.3 כי למוכרים-נתבעים יש זכות להמשיך להתגורר בדירה עד יום 2.7.2022. תמורת 3,000 ₪ לחודש או באופן יחסי לחלק מהחודש. ההסכמה לדחיית מועד המסירה אכן מומשה והחזקה הפיסית בדירה נמסרה לתובעים-רוכשים ביום 2.7.2022.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

ה. ביום 17.7.2022, סמוך לאחר קבלת החזקה בדירה, פנו התובעים לעורך הדין שייצג את הצדדים בעריכת ההסכם בנוגע לליקויים שנמצאו בדירה, וזה פנה לנתבעים. תוך ימים אחדים יצאה המחלוקת מגדר עניין שיש בידי עורך הדין המשותף להביא בו להסכמות בין הצדדים, כל צד הצטייד במייצג חבר לשכת עורכי הדין וככל הידוע ביום 3.10.2022 נעשה המכתב האחרון טרם הגשת תביעה זו. בין לבין, ביום 22.7.2022 העבירו הנתבעים לתובעים 50 ש"ח (חמשים ש"ח) עבור מוט מקלחת אשר נטלו עמם בעזבם את הדירה.

2. טענות התביעה

- א. "לאחר קבלת החזקה וכניסתם לדירה, התובעים נדהמו ממצב הדירה ונתגלה לעיניהם ליקויים חמורים, אשר כלל לא היו קיימים במועד ביקורם בדירה ולרבות תוספת בניה אשר לא היתה ידועה לתובעים ולא נאמר להם בשום שלב" (סעיף 13 לכתב התביעה; הציטוט מדוייק).
- ב. "ביום 2.7.2022, מיד עם כניסת התובעים לדירתם זה עתה רכשו, נתגלו לעיניהם מספר רב של ליקויים אשר לא נמצאו במועד בו התובעים ביקרו בדירה. החמור שבהם, נמצא בלון גז בתוך הדירה, דבר אשר יש בו משום סכנה ברורה ומיידית לשלום המתגוררים בה. התובעים פנו לנתבעים לפשר הדבר ובקשו מהם הבהרות בעניין ודרישה לתיקון הליקויים." (סעיף 24 לכתב התביעה; הציטוט מדוייק).
- ג. הניקוז המקורי של מרפסת הדירה אינו תקין. הנתבעים חצבו חור ברצפה לשם ניקוז חלופי. בכך הזיקו לדירה. בימות החורף "כל הדירה מתמלאת מי גשמים מהמרפסת" בשל ניקוז לא תקין של המרפסת, תוך שהנתבעים לא תיקנו את הניקוז המקורי אלא יצרו את הניקוז החלופי.
- ד. שמאי המקרקעין מטעם הבנק נאות "לאחר פניות חוזרות ונשנות" להעביר העתק מחוות דעתו לידי התובעים. בחוות הדעת צויין כי בדירה בוצעה הרחבה שלא כדין - דבר אשר הנתבעים לא גילו לתובעים במהלך המשא ומתן ולא הצהירו עליו בהסכם. בפועל, חוות הדעת האמורה לא הוצגה במסגרתו של הליך משפטי זה בשום שלב - לא כמסמך מהותי אשר חובה לצרפו לכתב התביעה (תקנה 15(א)(1) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018) ולא כראיה בשלב הגשת הראיות.
- ה. "הנתבעים הצניעו את כלל הליקויים בדירה מעיניהם של התובעים והציגו מצג שווא בפני התובעים בכל הקשור לליקויים המצויים בדירה והסתירו את הפגמים המהותיים אשר התובעים לא ידעו עליהם ולא יכלו דעת עליהם בזמן הביקור בדירה" (סעיף 31 לכתב התביעה).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

- ו. הנתבעים הפרו את הוראות החיקוקים דלהלן: סעיף 16 לחוק המכר, התשכ"ח-1968 (העלמת אי התאמה); סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (הטעיה); סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (תום לב במשא ומתן).
- ז. "בדירה יש פגמים מהותיים אשר בחלקם יש סכנה ברורה ומיידית ליושבים בה. אין ספק שהפגמים בגז ובמרפסת יש בהם משום פגם נסתר, שלא הורג בהסכם המכר. כמו כן, הנתבעים ידעו או צריכים היו לדעת על הפגמים הנסתרים. אין כל ספק שחובת הגילוי המוגברת החלה על הנתבעים, כמוכרים של הדירה, לרבות על התוספת הבניה אשר נעשתה שלא כחוק. אילו התובעים היו יודעים על הפגמים הרבים בדירה, יכל ולא היו מתקשרים עם הנתבעים לרכישת הדירה" (סעיף 48 לכתב התביעה).
- ח. הסעדים הנתבעים:
 1. עלות תיקון הליקויים בדירה על פי חוות דעת מהנדס (לרבות 1,000 ₪ בגין ניקיון): 74,600 ₪ בתוספת 5% עבודות בלתי צפויות ו-10% בקרה ופיקוח מקצועי וכן מע"מ כדין.
 2. שכר המהנדס עבור הכנת חוות דעתו - 2,340 ₪.
 3. נזקים בלתי ממוניים - 30,000 ₪.
 4. "להורות לנתבעים לבצע על חשבונם התאמה תכנונית של הדירה למצבה של הדירה כיום וזאת בדרך של רישום ותיקון" (כלשון סעיף 8 לכתב התביעה).
 5. פיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם - 139,000 ₪התביעה הוגשה מטעמי אגרה על סך של 200,000 ₪ - פחות מסכום כלל הסעדים הכספיים הנתבעים.

3. טענות ההגנה

- א. עסקינן בדירה שאותה רכשו הנתבעים בשנת 2005. הדירה נמכרה במצבה (AS IS), תוך שהקונה גם הצהיר בהסכם שהוא ראה ובדק היטב את הדירה וסביבתה - כולל מצבה הפיזי, המשפטי, התכנוני והרישומי. אין בסיס לציפיית התובעים לקבל דירה חדשה במצב מושלם. הסייגים היחידים לגבי מכר הדירה במצבה, כמו שהיא, הם שניים: (1) ליקויים שנוצרו בדירה בין כריתת ההסכם לבין מסירת החזקה הפיסית ואשר אינם בגדר בלאי סביר; (2) פגמים סמויים שהוסתרו.
- ב. על התובעים להציג ראיות לליקוי שלא היה קיים ביום כריתת ההסכם ונוצר לאחר מכן.
- ג. על התובעים מוטל הנטל להוכיח כי הנתבעים ידעו על ליקויים בדירה והסתירו אותם. בנושא כזה אף נדרשת מידת הוכחה מוגברת.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

- ד. בכל הנוגע לטענת התובעים לגבי צורך בהתאמה תכנונית של הדירה, הרי שמדובר לכל היותר בשינוי פנימי מינורי שאינו מצריך היתר בניה. ראיה לדבר היא אישור הרשות המקומית להעברת הזכויות בדירה מהנתבעים לתובעים.
- גם מומחה התובעים אשר מתייחס לנושא בסעיף 11 לחוות דעתו לא קבע קיומה של חריגת בניה אלא רק המליץ ששמאי מקרקעין יבדוק קיומן של חריגות בניה בנכס - דבר שלא נעשה.
- בביקורו של התובע בדירה טרם כריתת ההסכם הוא ראה גם את השינוי המינורי המדובר, היה מודע לו ובירך עליו.
- הנתבעים נכונים לבטל את השינוי - אם התובעים חפצים בכך.
- ה. הנתבעים שיפצו מחצית משטח הדירה בדצמבר 2020.
- ו. באוגוסט 2021 התעניינו התובעים ברכישת הדירה וביקרו בה בעת שרק בנם של הנתבעים היה בה. בהמשך החודש הגיע התובע לבדו לביקור בדירה במשך כחצי שעה. הנתבעים הציגו לתובע בשקיפות מלאה את כל אנפי הדירה והבהירו כי שיפצו רק חצי משטח הדירה משום שלא היתה להם יכולת כלכלית לשפץ את כולה.
- ז. מיד עם מסירת החזקה בדירה (2.7.2022) שלח התובע מסרון לנתבעת: "מה קרה לכל התריסים?" וזו השיבה: "אני אמרתי לך באחת השיחות ששיפצנו את המטבח ורצינו לסדר ולהחליף את התריסים אבל כבר לא נשאר לנו כסף ולכן הפסקנו באמצע".
- ח. משעסקינן בדירה ותיקה שנמכרה מידי דיירים אין מקום לתלונות התובעים כאילו מדובר בדירת קבלן אשר בעניינה חלות הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. כבר מטעם זה אין רלבנטיות לחוות הדעת שהגישו התובעים עם תביעתם.
- הליקויים שצויינו בסעיפים 2, 3, 4, 6, 8 ו-9 לחוות הדעת - גלויים לעין והתובעים ראו אותם בביקוריהם בדירה טרם כריתת ההסכם.
- בפיהם של הנתבעים הסברים קונקרטיים גם לגבי סעיפים 1, 7 ו-10 לחוות הדעת. נעמוד על כל הטענות בהמשך הדברים.

4. מהלך ההדינות

- א. הוגשו תצהירי עדות ראשית של כל ארבעת בעלי הדין.
- ב. בדיון ההוכחות נחקרו כל בעלי הדין וכן המהנדס אשר עשה את חוות הדעת עבור התובעים.
- ג. סיכומים הוגשו בכתב.





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

דיון והכרעה

5. נדון בטענות התובעים - מן החמורה עד הקלה.

6. טענת חריגת הבנייה

א. הסכם

בסעיף 3.2 להסכם נאמר:

המוכר מצהיר, כי למן קבלת החזקה בדירה לא ביצע בה שינויים המצריכים קבלת היתר בניה, כי למיטב ידיעתו אין בדירה חריגות בניה כלשהן, כי אין בעניין הדירה הליכים משפטיים כלשהם וכי אין כנגדה צו הריסה ו/או התראה או כל צו אחר המונע או מסכל את העסקה נשוא הסכם זה.

ב. העדר סיכול

אין מחלוקת כי דבר לא סיכל את העסקה או את רישומה. לכתב ההגנה גם צורף אישור הרשות המקומית לרישום העברת הזכויות (נספח 2). אף אין טענה בדבר קיומו של הליך משפטי כלשהו, צו הריסה, התראה או כל צו אחר - לא כזה המסכל את העסקה (שהושלמה ולא סוכלה) ולא כזה שאינו מסכל את העסקה.

ג. טענת התובעים-הרוכשים היא בדבר אי-נכונות הצהרת הנתבעים ברישה של סעיף 3.2 האמור "כי למן קבלת החזקה בדירה לא ביצע בה שינויים המצריכים קבלת היתר בניה, כי למיטב ידיעתו אין בדירה חריגות בניה כלשהן". על יסוד טענה זו נתבעים שני סעדים: (1) פיצוי מוסכם בסך 139,000 ₪ בגין הפרה יסודית של הסכם המכר; (2) "התאמה תכנונית של הדירה למצבה של הדירה כיום וזאת בדרך של רישום ותיקון".

ד. העדר מסויימות בטענת חריגת הבניה

בגוף כתב התביעה לא צויין היכן בדירה מצויה חריגת הבניה הנטענת ומה שטחה. בחוות דעת המהנדס מטעם התובעים נעשה פרק 11 אשר כותרתו היא "חריגות בניין". תחת כותרת זו מופיעות שתי שורות בלבד: "מומלץ לבדוק את הנכס לחריגות בניה ע"י שמאי מקרקעין. בוצע הרחבת אזור שירות בניגוד לתוכניות". תחת המלל האמור צורף צילום (באמצעות מצלמה) של מה שנראה כחלק של תכנית הדירה הכוללת חתימה של בעלי הדין (ייתכן שמדובר בתכנית שהיתה נספח להסכם). כמו כן צורף צילום של פנים הדירה. על שני הצילומים האמורים לא סומן דבר ולא נמדד דבר.

חוות דעת שמאי - כפי הפניית המהנדס - לא הוצגה בשום שלב.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 23-02-36352 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

שטח החריגה הנטענת - לא צויין בשום שלב בתיק.
מיקום מדוייק, על גבי תשריט, לא הוצג בשום שלב בתיק.

ה. חובת מסויימות בטענות תביעה וסעדים נתבעים

בעניין אחד הזכרתי מושכלות יסוד:

כתב תביעה צריך לפרט בתכלית הפירוט את הסעדים הנתבעים. המבחן האם הפירוט הוא אפקטיבי דיו הוא זה: בהנחה שלא יוגש כתב הגנה ויהיה התובע זכאי למתן פסק דין בהעדר הגנה, האם ניתן יהיה לאשר את המבוקש בכתב התביעה ולהעבירו לביצוע בהוצאה לפועל, תוך שלבעל התפקיד בהוצאה לפועל יהיה ברור מה עליו לעשות.

ת"א (שלום, י-ם) 34236-06-22 עאיש סאלם נ' ח'מיס עלי אלדדו (13.8.2023)

בעניין אחר סיכמתי בקצרה:

מבחן תקינותו של כתב תביעה מבוצע לגופו, אף ללא תחימת פלוגתאות בינו לבין כתב ההגנה. משמע, השאלה היא: אם לא תוגש כלל הגנה - האם ניתן יהיה ליתן פסק דין בהעדר הגנה שהוא ברור ואכיף?

ת"א (שלום, י-ם) 11249-05-22 רחמים רחמים נ' ג'ורג'יוס פפאדופולוס (28.10.2025)

ו. תוצאת העדר מסויימות התביעה אל מול דרישות הדין

הנה כי כן, אף מבלי להידרש לדיון בשאלת חוקיות, ואף אם לצורך הדיון בלבד תתקבל הטענה שישנה אי חוקיות, אזי נותרת השאלה: מה הסעד האופרטיבי המדוייק הנחוץ? אף אם ההגנה היתה נחקת או נמוגה מכל טעם, והיה ההליך דנן נותר אך עם כתב תביעה ובקשה למתן פסק דין בהעדר הגנה - לא היה בידי בית המשפט ליתן סעד אופרטיבי סופי שהוא ברור, בר מעקב ובר אכיפה.

יתירה מזאת: אף אם נכלול את ראיות התובעים בניסיון ליצור מסויימות - לא תצלח דרכנו, הואיל וגם בעת הבאת הראיות לא הגישו התובעים תשריט אשר בו מסומן מיקום ושטח החריגה הנטענת.

גם כאשר בית המשפט ניסה לברר מול התובע עצמו בחקירתו מה טענתו, לא התקבלה תשובה של ממש (עמ' 16, שור' 26 - עמ' 17, שור' 4):

ת. **מרפסת שירות, אני לא יודע להסביר לך... אני לא יודע מה היה שם**

אמור להיות לפי תוכניות, לא

ש. **אז איך אתה יודע שזה חריגה**

ת. **קיבלתי את זה דרך הזה... דרך השמאי, דרך המומחה שלו.**

כללו של דבר, בשום שלב לא הוצגה מסויימות מספקת לשם קביעה כי משהו - מוגדר במיקומו ובשטחו - טעון הכשרה.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

ז. שאלת אי החוקיות

1. טענת התובעים היא כי הנתבעים בצעו עבירה על דיני התכנון והבניה - בהקמתן של "חריגות בניה" (אף בלשון רבים) או שימוש בהן, עובר למכירת הדירה עם חריגות אלה לתובעים.
2. בתצהירם (המשותף) בכתב לא הרחיבו התובעים את טענתם לגבי אי חוקיות: הם הפנו לחוות דעת המהנדס מטעמם וכן טענו שיש חוות דעת של שמאי מטעם הבנק (סעיפים 23-25).
חוות דעת שמאי הבנק לא הוצגה (ואף לא צוטטה ואף לא הוצג כל חלק ממנה) והשמאי לא זומן לעדות. התובעים לא גייסו שמאי אחר/נוסף או מומחה תכנוני אחר שייתן חוות דעת מטעמם בעניין.
הנה כי כן, התובעים מפנים לחוות דעת אחת (של המהנדס מטעמם) שאינה קובעת קיומן של חריגות בניה אלא מפנה את התובעים לקבל חוות דעת של שמאי ובנוסף טוענים טענות עמומות בעל פה לגבי מסמך שלא הוצג. מעבר לכך לא הצהירו התובעים בתצהירם דבר לגבי אי חוקיות בדירה.
3. התובע לא ידע לטעון בעל פה מעבר לנטען בתצהירו: "לא יודע מה הגדרה משפטית להיתר, להרחבה ללא היתר, כאילו... אני מצטער, אני יודע חריגת בנייה, אני לא יודע" (עמ' 15, שור' 37 - עמ' 16, שור' 1).
גם במנותק משאלת המסויימות, בוודאי שאין בדבריו של התובע כדי לבסס קיומה של אי חוקיות בדירה ו/או בפעולות שביצעו הנתבעים בדירה.
4. התובעת לא ביקשה להוסיף, לתקן לשנות, לחדד בכל דרך את דברי בעלה בחקירתו הנגדית (עמ' 34, שור' 32-39).
5. בסעיף 21.4 לתצהיריהם המקבילים של הנתבעים נטען כי הם ביצעו שינוי פנימי מינורי בתוך מרפסת הדירה מבלי שדרוש היתר בעניין. הם עמדו על עמדתם גם בחקירתם הנגדית. הנתבעת אף נחקרה בעניין והבהירה כי עובר להשלמת המכירה ומתן אישור הרשות המקומית ביקרו בנכס נציגי הרשות המקומית ולא היה ניתן אישור להעברת הנכס אם היתה בו חריגה (עמ' 48, שור' 19-31).
הנה כי כן, גם במנותק מהעדר המסויימות בטענת התובעים, הם לא הרימו את נטל השכנוע והוכחה לגבי אי חוקיות של הדירה ו/או חלק ממנה. טענותיהם של התובעים חסרות ביסוס ומשורשרות אל חוות דעת של מהנדס שלא קבע שיש חריגות בניה (אלא המליץ לפנות לשמאי שיבחן את הטענה) ואל עדות שמועה לגבי קיומו של מסמך שנעשה על ידי שמאי כלשהו - תוך שלא הוצג המסמך ולא הובא השמאי לעדות.
מכל הטעמים האמורים, נדחית טענת חריגת/חריגות הבניה בדירה.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 23-02-36352 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

7. ליקוי במערכת הגז בדירה

א. תיאור הליקוי הנטען בכתב התביעה

בסעיף 24 לכתב התביעה הוגדר הליקוי "**החמור שבהם**" (כאמור שם; ההדגשה בקו תחתי - הוספה) - הליקוי החמור מבין "**מספר רב של ליקויים אשר לא נמצאו במועד בו התובעים ביקרו בדירה**" אלא נתגלה לתובעים רק בעת מסירת החזקה בדירה (2.7.2022): "**בלון גז בתוך הדירה, דבר אשר יש בו משום סכנה ברורה ומיידית לשלום המתגוררים בה**".

תמחור הליקוי בחוות דעת המהנדס מטעם התובעים: 12,200 ₪ (לפני התוספות כמפורט לעיל).

ב. חוות הדעת - בלתי מספקת

בסעיף 10 לפרק הכללי של חוות הדעת צויין מפורשות: "הבדיקה אינה כוללת את מערכת הגז. לבדיקה זו יש להזמין את ספקית הגז של הבניין". למרות האמור, בפרק 10 של חוות הדעת נרשם תחת הכותרת "גז בישול למטבח": "צינור אספקת גז דירתי מארון גז בלובי לדירה פגום קיימת דליפת גז - מהווה מפגע בטיחותי (ליקוי תפקודי). הותקן בלון גז באזור שירות לא בטיחותי. נדרש לפרק ריצוף ולבצע קידוח בקיר לצינור אספקת גז חדש (לפרק 18 מ"ר ריצוף בסלון ומטבח)" (הציטוט מדוייק).

בנוסף לצילום בלון הגז במטבח צורף לחוות הדעת מוצא צינור גז בקיר הדירה (לא צורף לצילום מלל כלשהו, אף לא בואר היכן בדירה בוצע הצילום).

כמו בעניין "חריגת הבניה", גם בעניין מערכת הגז המהנדס קובע כי את הבדיקה יש לבצע מול גורם אחר - ספקית הגז של הבניין. אין כל אינדיקציה לגבי בדיקה כאמור ולא הוצג כל מסמך לגבי בדיקה כזו או תוצאותיה.

המהנדס קבע כי התקנת בלון הגז באזור השירות של הדירה עצמה - אינה בטיחותית. כלל לא ברור כיצד, מתי ועל סמך מה קבע המומחה כי צינור אספקת הגז הדירתי מארון הגז בלובי לדירה פגום וכי יש בו דליפת גז.

ג. תצהיר התובעים ועדותם

בסעיף 11 לתצהיר התובעים בוצע שינוי חזית המחלוקת: במסגרת 'החמור מבין הליקויים' אשר לא נאמר לתובעים לגביהם על ידי הנתבעים, "נמצא כי ישנה בעיה להתחבר למערכת הגז בדירה, דבר אשר יש בו משום סכנה ברורה ומיידית לשלום המתגוררים בדירה".

בסעיף 12 פורט עוד כי בביקורים שערכו התובעים בדירה טרם רכישתה "ליקוי זה כלל לא נאמר לנו, ורק נאמר לנו כי מטעמי נוחות וחסכון הנתבעים משתמשים בבלון גז ואינם מתחברים למערכת הגז בדירה".





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 23-02-36352 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

בחקירתו הנגדית אישר התובע כי הוא ורעייתו ראו את בלוני הגז בדירה בביקורם בדירה טרם רכישתה (עמ' 8, שור' 30-39). בכך פקעה הדרמה המשתמעת מן הטענה בכתב התביעה לגבי "גילוי" בלון גז בדירה.

ד. שינוי חזית

מיד לאחר אישור התובע על כך שידע מראש שיש בדירה בלוני גז, הוא טען כי היתה קיימת בדירה "דליפה של גז, בין הנה, בין החיבור, אז אי אפשר להתחבר לגז" (עמ' 9, שור' 3-4).

חזית המחלוקת שונתה על ידי התובעים מטענה לגבי דירה מסוכנת שבה מוחזקים בלוני גז אל טענה לגבי דירה שבה יש ליקוי בצנרת הגז שלא נעשה בה שימוש (או שאין בה צנרת גז, או שאין בה צנרת גז תקינה - לא הובהר עד תום). בהמשך החקירה טען התובע כי הנתבעים אמרו לו עם מסירת החזקה בדירה כי "קיימת בעיה במערכת הגז" (עמ' 9, שור' 17-22).

יצויין כי כבר בחקירה עמד ב"כ הנתבעים על שינוי החזית ושאל את התובע: "איפה בכתב התביעה שלך אתה מדבר איתי על דליפות של גז? ... סליחה, זה סיפור חדש" (עמ' 9, שור' 5-8). בסיכומיו (סעיף 9.2) הדגיש ב"כ הנתבעים את ההתנגדות לשינוי החזית כמתואר.

בסיכומיהם של התובעים כבר הוצגה מצגת עובדתית חדשה אשר התבססה על הטענות החדשות, תוך שנטען, לראשונה, כי "הנתבעים נאלצו למצוא פתרון זמני עד לקבלת הפיצוי מאת הנתבעים ולתיקון המלא כפי שצוין בדו"ח המומחה מטעמם". טיעון זה הופיע הואיל ובדיון ההוכחות הסתבר לראשונה שכבר בוצעה עבודה לחיבור מטבח הדירה לגז המרכזי - בעלות של "2,000 ומשהו" ש"ח (עמ' 29, שור' 8), טענה ללא מסויימות מזערית, ללא אסמכתאות, ללא פירוט מועדים וזהות המבצע.

ה. עמדת הנתבעים

בסעיפים 20 ו-31.3 לכתב הגנתם הכחישו הנתבעים את טענת הסתרת השימוש בבלון גז בדירה - כפי הנטען בכתב התביעה (כמתואר לעיל). הם הוסיפו וציינו כי התובעים מוזמנים למצוא להם כל פתרון אחר כאוות נפשם.

כך גם הצהירו הנתבעים בסעיף 21.3 לתצהירי העדות הראשית שלהם. בעדות בפני בית המשפט טענה הנתבעת כי משך 17 שנות מגוריהם בדירה השתמשו הנתבעים בבלוני גז ו"ככה זה נהוג אצלנו בישוב, כולם משתמשים בבלוני גז, אף אחד לא מחובר, אצלנו ככה נהוג ביישוב להשתמש בבלונים, וגם היום אני משתמשת בבלונים, מטעמי חסכון אני מעדיפה לקנות בלון" (עמ' 37, שור' 38 - עמ' 38, שור' 2). היא אישרה כי ידעה שמערכת הגז איננה תקינה וטענה כי הנתבעים אמרו זאת לתובע בפירוש בעת שהגיע לדירה והוצגה לו הדירה, דבר-דבר, על ידי הנתבע ובנוכחות הנתבעת (עמ' 38, שור' 6-15).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 23-02-36352 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

בהמשך תיקנה הנתבעת את עמדתה והבהירה: "לא, היא לא שהיא לא-תקינה, פשוט צריך לסדר את זה" (עמ' 43, שור' 15). הנושא לא הובהר עד תום, אבל השתמע שהנתבעת ידעה שכדי להביא לשימוש במטבח הדירה במערכת הגז המרכזית בבניין יש צורך לבצע עבודה משמעותית ולא מדובר בפתחת ברז או פעולה מיידית אחרת נטולת עלות.

הנתבע העיד אף הוא כי התובע "ידע על הגז" (עמ' 70, שור' 29; בניגוד למודפס בתמליל, מדובר במלל שאמר הנתבע ולא בית המשפט).

לעניין עלות העבודות וחוות הדעת בה נטען כי יש להרים 18 מ"ר רצפה טענה הנתבעת כי ארונות המטבח עומדים על רגליים ולכן אין צורך להרים את הרצפה אלא די בהנחת צנרת הגז (החדשה שתוכן) על הרצפה ללא הכברת עלויות פירוק (עמ' 41, שור' 1-3).

1. הכרעה

הטענה המרכזית בכתב התביעה, לגבי הפתעה מעצם גילוי בלון גז בדירה - **הופרכה**. המהנדס שעשה את חוות הדעת מטעם התובעים ציין בה כי הגורם המוסמך להעריך את מערכת הגז איננו הוא אלא חברת הגז - תוך שבפועל **לא** הוצגה חוות דעת של חברת הגז ואף **לא** של מי שנטען שבערבו של יום הקים בדירה צנרת גז עבור התובעים. לא הופרכה טענת הנתבעים לפיה הם בעצמם הציגו בפני התובעת מערכת הגז בדירה כפי שהיא ובמלואה.

בסעיף 3.1 להסכם מופיעה הצהרה של המוכרים-הנתבעים לפיה "הדירה ומתקניה תקינים", תוך שבהמשך המשפט מצויינות מערכות שהן "תקינות ופועלות": חשמל, מים אינסטלציה, ביוב ותקשורת. מערכת הגז **לא** הוזכרה כמערכת שהיא תקינה ופועלת. יש להבחין בין הצהרה כללית לגבי תקינות מתקנים לבין הצהרה מפורטת לגבי תקינות מערכות.

מערכות בדירה - מוליכות חומרים, אותות או אנרגיה: מים, ביוב ("אינסטלציה"), גז, טלפון, חשמל. זאת בשונה ממתקנים שהם עצמים פיסיים בעלי תפקוד משל-עצמם בנקודות הימצאותם.

נוכח ההסכמה כי בדירה **לא** היתה מערכת גז תקינה ובת שימוש (הגם שהמומחה מטעם התובעים לא היה הגורם המוסמך לקבוע את טיב התקלה והיקפה, וכי בפועל לא הוצגה חוות דעת של הגורם המוסמך המבהירה זאת, וגם מהנדס התובעים (שאינו מומחה לגז) לא הבהיר את טיב התקלה והיקפה), **ההסכם שיקף נכונה את המציאות**: לא נטען כי מערכת הגז תקינה - ולא בכדי. זהו הסדר שלילי. משמע, אין לתובעים על מה להלין.

בתצהירי העדות הראשית התובעים הסתירו את העובדה שהליקוי הנטען כבר תוקן. רק בחקירת התובע התברר הדבר - תוך שבניסיון לצמצם את אי האמינות הנובעת מהתנהלותם של התובעים טען התובע כי התיקון נעשה "בינתיים". מדובר בפעולה מהותית אשר ברור שבוצעה זמן רב לפני הגשת הראיות בתיק ולמרות זאת היא





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 23-02-36352 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

הוסתרה מבית המשפט ומהצד שכנגד - ללא עדכון לגבי עצם ביצועה, ללא צילומים של אשר נעשה, ללא חוות דעת של איש המקצוע שביצע אותה וללא אסמכתה לביצוע התשלום.

מן הטעמים של שינוי החזית, של תקינות ההסכם כמשקף (על דרך של הסדר שלילי) את אי תקינות מערכת הגז, של העדר חוות דעת המבארת אל נכון מה היתה אי התקינות של מערכת הגז, ושל הפער בין הסכום הנתבע לבין הסכום שנדרש בפועל להקמת מערכת גז תקינה (תוך שהנושא הוסתר על ידי התובעים ונתגלה רק בחקירה הנגדית, מבלי שהוצגה ראיה כלשהי לתשלום או למהלך העבודה שנטען שבוצעה עבור התובעים), התביעה בעניין מערכת הגז - נדחית.

8. פגמים בריצוף

א. הליקוי הנטען

פרק 4 לחוות דעת מומחה התובעים (עמודים 18-23) מתייחס לפגמים בריצוף קרמיקה/פורצלן. באופן כללי נטען: "התגלו פגמים באריחים המתבטאים בשברים בציפוי או בפאות ו/או סדקים אלא אם מצוין אחרת". מכאן פנה המומחה לציין שתי "דוגמאות". אלה טענותיו:

1. "באזור שירות בוצע ריצוף עם אריחים בגוונים שונים. קיים הבדלי גוונים בין אריחי ריצוף. מהווה פגם. להחליף."

2. "במרפסת סלון אריחי קרמיקה שבורים ובוצע קידוח לשחרור מים במרפסת סלון. כתוצאה מכך פגעו באריחי קרמיקה".

צורפו מספר צילומים ללא ביאור ולאחר מכן הוצגה טבלה של דרישות תקן ישראלי 314 שעניינו אריחי קרמיקה לחיפוי קירות וריצוף. לאחר מכן נקבע כי יש צורך להחליף את האריחים הפגומים והשבורים ובואר כי יש להחליף משטחי ריצוף שלמים במקומות הרלבנטיים.

תמחור הליקוי בחוות דעת המהנדס מטעם התובעים: 18,800 ₪ (לפני התוספות כמפורט לעיל) - מבלי שהוצג תחשיב כלשהו (שטח, עלות חומר, עלות עבודה או כיו"ב).

ב. תצהיר התובעים

בסעיף 23 לתצהיר המשותף מנו התובעים את התיקונים בחוות דעת המומחה מטעמם אשר הם "עומדים על נזקיהם". נושא הפגמים הנטענים בריצוף נפקד מן הרשימה.

ג. סיכומי התובעים

בסעיף 39(ב)(ה) לסיכומיהם עומדים התובעים על תביעתם בעניין "ריצוף וחיפויים" (כשם כותרת פרק 4 לחוות דעת המומחה מטעמם).





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

ד. הכרעה

מובן כי בעת רכישת דירה בת 17 שנים בקירוב אין לצפות לעמידתה במלוא התקנים החלים על מכר דירה חדשה מקבלן.

הדירה נמכרה "במצבה הפיסי כיום (AS IS)" (סעיף 3.10 להסכם).

לפיכך גם אם מתקבלת הטענה העובדתית לגבי פגמים כלשהם בריצוף הדירה (בחלק שלא שופץ) או באי-אחידות גוון הריצוף כאמור, הרי שאין בכך כדי להקים לתובעים עילה לקבלת פיצוי.

מצבו של ריצוף אינו בר הסתרה. לא הורמו נטלי שכנוע וראיה לכך שהריצוף הוסתר מהתובעים או שהפגיעות הנטענות בריצוף בוצעו דווקא בפרק הזמן שבין כריתת הסכם המכר לבין מסירת החזקה הפיסיית בדירה לתובעים.

מעבר לנחוץ יוער כי תמחור הליקוי בוצע בצורה כוללנית ובאופן שאינו מאפשר הערכה של מבנה-תחשיב הפיזי שנקבע.

לפיכך התביעה בעניין פגמים בריצוף - נדחית.

9. פגמים בניקוז המרפסת

א. כתב התביעה

בסעיפים 29-30 לכתב התביעה נטען כי "המים אשר נגררים מהדירה למרפסת אינם יורדים למטה דרך חור הניקוז אשר מיועד לכך, אלא דרך חור ברצפה אשר הנתבעים חצבו כדי שלא לתקן את מערכת הניקוז אשר דרושה תיקון, ובכך גרמו נזק כפול ומכופל לדירה. בסמוך לכתיבת שורות אלה, בימי החורף הגשומים, כל הדירה מתמלאת מי גשמים מהמרפסת וזאת עקב כך כי המים אינם יורדים מהמרפסת בצורה תקינה כפי שמתבקש אלא דרך החור אשר פוערו הנתבעים במרפסת כדי שאמור לא לתקן את הדרוש תיקון."

הטיעון אומת בסעיפים 20-21 לתצהיר התובעים.

בחקירת התובע צצה לרגע טענה לגבי קיומו של סרטון מטעם התובעים - אולם סרטון כאמור לא הוגש בשום שלב, והטענה נמוגה (עמ' 20, שורי' 1-8).

ב. חוות דעת המומחה מטעם התובעים

סעיף 1 לחוות דעת המומחה מטעם התובעים מתייחס ל"רטיבות ואיטום". תחת כותרת זו נמצא סעיף-משנה יחיד שכותרתו היא "רטיבות", ותחתיה כותרת יחידה שהיא "חדירת מים מהמרפסת".

כל חוות הדעת בנושא "רטיבות ואיטום" מתייחסת אך ורק לחדירת מים מהמרפסת כלפי מטה - אל גג מבואת הכניסה לבית המשותף.





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 23-02-36352 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

מילולית נקבע כי יש "ממצאים המעידים על רטיבות: סימני רטיבות בצורת בועות, קילופים ותפרחות בשכבת הסייד ובשכבת הגימור של הטיח (השליכטה) בתקרה מבואה כניסה בניין מתחתית למרפסת דירה מספר 4".

על יסוד האמור נקבע כי "קיימת חדירת מים מהמרפסת אל תוך תקרה מבואה כניסה חיצונית בניין". צורפו ארבעה צילומים מחוץ המבנה המציגים את סימני הרטיבות בגג המבואה (שהוא רצפת המרפסת).

ללא כל הנמקה נוספת נקבע: "נדרש לפרק את הריצוף הקיים במרפסת סלון, לבצע יציקה בשיפועים נכונים, מומלץ לבצע יריעות בטומניות מחדש תוך הקפדה על חפיפה והדבקה/הלחמה תקינים, לבצע בדיקת הצפה, ולרצף מחדש".
ללא ציון שטח או כל גורם אחר המשפיע על עלות הליקוי, תומחר ליקוי זה בסך כולל של 17,800 ₪ (לפני התוספות כמפורט לעיל).

ג. הסבר הנתבעים - המצב בפועל

הנתבעים טענו (בסעיף 21.1 לתצהיריהם וכן בפני בית המשפט) כי היה ליקוי במערכת הניקוז המקורית של מרפסת, כי הביאו איש מקצוע (שמו צויין בדיון) אשר יצר ניקוז נוסף ובכך הכל נעשה תקין.
הנתבעת נחקרה בעניין זה ארוכות - מעמ' 60, שור' 5, במשך 3 עמודים. טענותיה לא נסתרו.

ד. הסבר הנתבעים - גילוי מוקדם

הנתבעים טענו כי הראו את המרפסת לתובע בביקורו הארוך בדירה. גם טענה זו לא נסתרה.

ה. הכרעה

בערבו של יום אין בפני בית המשפט המחשה סדורה של מצב מרפסת הסלון של הדירה. אין בפני בית המשפט צילומים סדורים של המרפסת, לרבות פתח הניקוז המקורי ופתח הניקוז הנוסף. אין בפני בית המשפט ממצאי בדיקת הצפה סדורה של המרפסת. אין בפני בית המשפט ראיה כלשהי לתקלת שיפועים במרפסת באופן שמם נכנסים מהמרפסת לפני הדירה.

כל שהוצג הוא ליקוי בטיח/סייד אשר תחת מרפסת הדירה - תוך שלא ברור מתי ארע הדבר (לטענת הנתבעים - זמן טרם מכירת הדירה).

טענת הנתבעים לגבי הצגת הדירה בפרוטרוט לתובע (לרבות עדכונו לגבי בעיה שכבר היתה ונפתרה) - לא נסתרה.

לא הורמו נטלי ההוכחה והשכנוע לגבי תקלה בניקוז המרפסת ו/או פגיעה של ניקוז המרפסת בסייד תקרת מבואת הבית המשותף. לא הורמו נטלי ההוכחה והשכנוע לגבי הסתרת מצב המרפסת מפני התובעים - בפרט נוכח העובדה שהאינדיקציות החזותיות הנטענות (על ידי מומחה התובעים) לקיומה של נזילה נטענת מופיעה בתקרת מבואת



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

הבית המשותף, תחת הדירה ולא באופן שניתן להסתירו. לא הורמו נטלי ההוכחה והשכנוע לגבי ליקוי בפילוס מרפסת הדירה באופן שמים מהמרפסת נכנסים אל פנים הסלון.

לפיכך התביעה בעניין פגמים בניקוז המרפסת - נדחית.

10. טיח, שפכטל וצבע

א. הליקוי - בחוות דעת התובעים

כותרת פרק 2 לחוות דעת המומחה מטעם התובעים היא "טיח, שפכטל וצבע". פרק 2 האמור עוסק בשני נושאים מרכזיים:

1. "פגיעה במערכת טיח וצבע סלון וחדרי שינה עקב פירוק גופי תאורה" - עם פירוק גופי תאורה בעת יציאת הנתבעים-המוכרים מהדירה נחשפו ברגים / דיבלים / חורי קידוח. יש למלא חורים אלה באמצעות תיקונים שפכטל והאחדת גוון הצבע.

2. קילופי טיח וסדקים:

א. קילופי טיח וצבע באזור שירות סביב ארון מחלקי מים;

ב. סדקים סביב לחלונות;

ג. סדקים סביב ללוח חשמל ותקשורת.

תמחור הליקוי בחוות דעת המהנדס מטעם התובעים: 8,200 ₪ (לפני התוספות כמפורט לעיל) - מבלי שהוצג תחשיב כלשהו המבהיר ממה הסכום מורכב.

ב. הליקוי - בכתבי טענות התובעים

1. הליקוי לא הוזכר מפורשות בגוף כתב התביעה, אולם הוא נכלל בו על דרך הפניה לחוות דעת המומחה כמתואר לעיל.

2. בסעיף 23(ב) לתצהיר העדות הראשית של התובעים צויין הליקוי בצורה מוגבלת: "פגיעה במערכת טיח וצבע סלון וחדרי שינה עקב פירוק גופי תאורה". משמע, ניתן להבין מתצהיר העדות הראשית של התובעים כי הם עומדים רק על פיצוי בגין הפגיעות בטיח ובצבע כתוצאה מפירוק גופי תאורה, תוך שאינם עומדים על פיצוי בגין קילופי טיח וסדקים.

3. בסעיף 20 לסיכומיהם חזרו התובעים על הדרישה בגרסתה המצומצמת: "פגמים בטיח וצבע באזור סלון הבית וחדרי שינה, וזאת עקב פרוק גופי תאורה".

למרות צמצום נושא הפגם, תוך שאין עמידה על פגמים הכרוכים בקילופי טיח וסדקים, בסעיף 39(ב) לסיכומיהם של התובעים נמנה נושא זה ("פגיעה במערכת טיח וצבע") במלוא תמחורו על ידי מומחה התובעים (8,200 ₪).





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

ג. עדות התובע

התובע הבהיר כי אין לו טענה לגבי נטילת גופי התאורה עצמם על ידי הנתבעים ולמעשה לא הצליח להבהיר את טרונייתו כלפי הנתבעים (עמ' 19, שור' 19-39).
התובע אישר כי עשה בעצמו שפכטל על החורים של התאורה (עמ' 29, שור' 18-21).
הוא אמר שהיה מדובר בשלושה גופי תאורה שפורקו (והותירו אחריהם חורים), אבל הוא לא היה בטוח ואמר שאולי מדובר היה בארבעה גופי תאורה (עמ' 30, שור' 8-15).
בהמשך שינה התובע את גרסתו וטען כי החורים לא טופלו ובד בבד אמר שהתקין בעצמו גופי תאורה וכי חלק מהחורים עדיין קיימים (עמ' 30, שור' 28 - עמ' 31, שור' 1).
(1).

ד. עמדת הנתבעים

באופן עקבי טענו הנתבעים כי קילופי טיח וסדקים היו (באזורים שבהם לא שיפצו את הדירה) בעת הצגת הדירה והיא נמסרה כמו שהיא.
לעניין חורים עקב הסרת גופי תאורה לא הופיע טיעון סדור, מעבר לטענה הכללית שטענותיהם של התובעים מגיעות לזוטי דברים.

ה. הכרעה

1. ככל שהטענה בעניין קילופי טיח וסדקים לא נזנחה על ידי התובעים (וכך עולה מעצם הכללת מלוא ערך הסעיף בסיום סיכומיהם), מובהר כי דינה הוא דחייה.
ברי כי קילופי טיח וסדקים הם תוצאה של בלאי טבעי, תוך שבוודאי ניתן היה להבחין בהם טרם כריתת ההסכם. מדובר בדירה שהיתה בת כ-17 שנים. חלקה עבר שיפוץ עובר למכירתה, אולם בחלק שלא עבר שיפוץ מובן כי אין הפתעה בכך שהזמן נותן את אותותיו.
אין כל ראשית ראיה לכך שקילופי הטיח והסדקים נוצרו דווקא בתקופה שבין חתימת ההסכם לבין מסירת החזקה הפיסית בדירה ואין מקום לסבור שאלו צצו דווקא בשל תחזוקה לא ראויה של הדירה באותה תקופה.
2. אין מחלוקת כי הדירה נמכרה ללא גופי התאורה שהיו מותקנים בה (עדות התובע, עמ' 19, שור' 34-37).
3. בעמודים 10-11 לחוות דעת מומחה התובעים יש 3 צילומים של נקודות תאורה שבהן מותקנים שקעים בסיסיים ("פנדלים") תוך שסביב שתי נקודות תאורה נראים 4 דיבלים אדומים (מהם פורקו ברגים שהחזיקו גופי תאורה) וליד נקודת תאורה שלישית נראים 3 דיבלים אדומים.
4. הצילומים בוצעו על ידי המומחה ביום 1.8.2022 (התאריך מוטבע באופן דיגיטלי על התמונות) - הוא תאריך הביקור שצויין בשער חוות דעתו.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

מה ארע מאז - לא ברור: עדותו של התובע בעניין זה היתה עמומה לחלוטין. השתמע כי התובע התקין גופי תאורה המנצלים לפחות-בחלקם את הדיבלים שהותירו הנתבעים, ועוד הוא השיב תחילה כי ביצע שפכטל לסתימתם.

5. גם אם לצורך הדיון נצא מנקודת הנחה שאכן נותרו 11 דיבלים בתקרת הדירה, ולא נעשה בהם כל שימוש, וכולם מהווים מפגע חזותי ויש לבצע עבודה לשם תיקון (נעיצת בורג במקצת אורך הדיבל, משיכה באמצעות צבת לשם עקירת הדיבל, מילוי באמצעות מעט גבס שהוכן בכוס חד פעמית מאבקה הנמכרת בתמורת שקלים בודדים בכל חנות שכונתית רלבנטית) - הרי שעבודה זו לא תומחרה על ידי מומחה התובעים, שכן נקבע סכום **גלובלי אחד (8,200 ₪)** ובלתי מוסבר כערך של כלל עבודות שיקום הדירה מבחינת קילופים, סדקים וגם מילוי של 11 קידוחים כאמור.

6. גם אם ישתברו קולמוסים בכדי להכריע האם מוטלת חובה על מוכרת דירה מיד שניה לאטום חורים שנוצרו עקב הסרת גופי תאורה טרם מסירת הדירה לרוכשים, וגם אם נתעלם מכך שהתובעים לא עמדו בחובתם להציג חוות דעת ברורה וסדורה לשם תמחור תיקון הליקוי, הרי שבנסיבות המקרה דנן אין מנוס מלקבוע כי תביעת תיקונם של אותם 11 קידוחים (שככל הנראה לפחות חלקם נוצל מחדש או טופל על ידי התובע) היא בגדר זוטי דברים.

לפיכך התביעה בעניין טיח, שפכטל וצבע - **נדחת.**

11. פגמים ותיקונים בחלונות ודלתות

תחת פרק זה נכללים מספר נושאים.

א. היציאה למרפסת הסלון

1. בסעיף 5.1 לחוות דעת מומחה התובעים צויין כי מנעול דלת היציאה מהסלון למרפסת איננו מתפקד וכי גם התריס שם מפורק ולא מתפקד.

תמחור הליקוי בחוות דעת המהנדס מטעם התובעים: 3,500 ₪ (לפני התוספות כמפורט לעיל) - ללא פירוט כלשהו.

2. אין מחלוקת לגבי קיומו של הליקוי.

3. בסעיף 9 לתצהירים של הנתבעים הם ציטטו תכתובת ווטסאפ בין התובע לבין הנתבעת מיום מסירת החזקה. בשעה 23:55 הוא שאל: "מה קרה לכל התריסים?". בשעה 00:18 השיבה לו הנתבעת: "אני אמרתי לך באחת השיחות ששיפצנו את המטבח ורצינו לסדר ולהחליף את התריסים אבל כבר לא נשאר לנו כסף ולכן הפסקנו באמצע". לא היה המשך לדיון בנושא זה; הנתבעים מבקשים להסיק מכך כי התובעים לא חלקו על ההסבר שניתן.





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

עם זאת, הנתבעים גם ציינו כי לפני משורת הדין שלחו (לאחר מסירת החזקה) עובד מטעמם אשר תיקן את חבלי יתר התריסים בדירה, למעט זה אשר בסלון. הנתבעים טענו מפורשות בתצהירם כי הליקוי ביציאה מהסלון למרפסת הוצג לתובע בביקורו בדירה (טרם כריתת ההסכם).

4. כאשר נשאל התובע בחקירתו האם מצב היציאה למרפסת היה כזה בביקורו בדירה טרם רכישתה, השיב כי "לא נאמר פיפס על הנושא" (עמ' 22, שור' 27-32). בהמשך חקירתו הוסיף התובע ודחה את הטענה לגבי גילוי מוקדם שבוצע מול לגבי הפגם האמור והדגיש שלא הוא שמע על זה ולא המתווך שמע על זה (עמ' 28, שור' 6-16).

הגם שנטען כי התובע בירר עם המתווך שגם הוא לא שמע דבר מהצהרות הנתבעים-המוכרים לגבי אי תקינות היציאה למרפסת, בחרו התובעים, מטעמיהם, שלא לזמן את המתווך לעדות.

5. בנוסף לתצהירים הנחרצים של הנתבעים בנושא, הנתבעת הדגישה בדיון כי הוצגו בפני התובע בביקורו הדירה על כל פרטיה, הבהירו לו שנעשה בדירה רק חצי שיפוץ וכך הוצגו לפניו החלונות, הגז ועוד (עמ' 37, שור' 15-24). ב"כ התובעים, מטעמיו, לא חקר את הנתבעים בעניין תקינות תריס ודלת היציאה מהסלון למרפסת.

6. נטל השכנוע של טענת אי גילוי אי התאמה (סעיף 16 לחוק המכר, התשכ"ח-1968) מוטל על התובע. ברם, במקרה דנן, נוכח הימנעות התובעים מהעדת המתווך (הימנעות בעל דין מהבאת ראיה תיראה כאילו הראיה פועלת לטובת הצד שכנגד), הימנעות ב"כ התובעים מחקירת הטחה של הנתבעים בעניין זה ונוכח התכתובת בווטסאפ סמוך למסירת הדירה אשר הסתיימה בשתיקה של התובע בעניין זה, אפילו אם נטל השכנוע היה מוטל על הנתבעים, אזי יש לקבוע כי אלו הרימו נטל זה.

משמע, במאזן הסתברויות שוכנע בית המשפט כי הליקויים בדלת ובתריס היציאה מהסלון למרפסת הדירה היו קיימים טרם מכירת הדירה והודעו לתובעים, כך שאין להם זכות תביעה בעניין זה.

התביעה בעניין זה - **נדחית**.

ב. פגמים באלומיניום

1. בסעיף 5.2 לחוות דעת מומחה התובעים צויין כי נצפו "פרופילי אלומיניום עם פגמים" וניתן פירוט כדלקמן (הכל להלן הוא ציטוט מדוייק):

- לתקן גומי בחלונות דירה
- רצועה תריס בחלונות חדרי שינה לא מתפקד כנדרש לתקן
- רצועה תריס בחלון קטן בסלון קרוע לתקן



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

- מנעול חלון מטבח שבור להחליף
 - חלון מקלחת הורים לא נסגרת כנדרש לתקן
 - חלון חדר הורים לא נסגרת כנדרש לתקן
- בנוסף לפירוט האמור בסוף הסעיף, בעמוד 30 לחוות הדעת צולם חלון באופן שהחדר חשוך לגמרי ונראה הנוף מבעד לחלון (החסום בסורג). תחת הצילום יש הפניה לתקן ישראלי 4402.2 (בנושא פרופילי אלומיניום וגימור הפרופילים) וציטוט של דרישתו שהמשטחים העיקריים של הפרופיל יהיו ללא פגמים בציפוי ולא יהיו בו מקומות לא מצופים. עוד נדרש כי "הפרופיל יהיה נקי ולא יהיו בו סימנים של נזק כלשהו". לאחר כל זאת נרשם: "דרוש: לתקן". הא ותו לא.
- התמחור הכולל של הליקוי (סעיף 5.2) בחוות דעת המהנדס מטעם התובעים: **3,800 ₪** (לפני התוספות כמפורט לעיל), ללא פירוט כלשהו, חלוקה או כיו"ב. צורפו ארבעה צילומים (ללא הסבר מילולי או משורטט) אשר אמורים לתעד את הליקויים, אולם לא ניתן ללמוד מהם דבר.
2. בדיון ההוכחות אישר התובע כי לאחר המסירה תיקנו הנתבעים את כל רצועות התריס בדירה למעט תריס הסלון. היה זה טרם הגשת התביעה אולם בכל זאת הוגשה התביעה גם בנושא זה. לא ברור מדוע נעשה כך. הואיל והפרק תומחר באופן כולל וללא חלוקה כלשהי, לא ברור מה הסכום הנתבע בגין יתרת הליקויים.
- מובן אפוא כי אין עילת תביעה כספית בזיקה לרצועות התריסים בדירה.
3. תיקון הגומי בחלונות הדירה - אינו מובן. הדרישה כוללנית, לא מובנת, לא מוכחת, לא מתומחרת וכמובן מתעלמת מגילה של הדירה. דרישה זו אף מתעלמת משאלת קיומו של ליקוי תפקודי בחלונות הדירה.
- גם מבחינה רעיונית הטענה מטעם התובעים לא ברורה: אם ישנו ליקוי בודד בחלון בודד אזי יש אפשרות תיאורטית לכך שהליקוי הוסתר. ברם, אם הגומי בכל החלונות לקוי הכיצד יכולים התובעים לטעון "לא ידענו"?
- לא הורמו נטלי שכנוע וראיה לגבי חבות בעניין תיקון גומי בחלונות הדירה.
4. פרופיל אלומיניום לא תקין - הליקוי לא הוסבר, לא פורט, לא תועד ולא הוכח. לא הוכח כי מדובר בליקוי נסתר שהיתה מניעה כלשהי לתובעים לראותו (ככל שהוא קיים) בעת ביקוריהם בדירה טרם רכישתה. לא הוכח שהליקוי נוצר דווקא לאחר רכישתה באופן המשקף פגיעה בדירה שהיא מעבר לבלאי סביר. ברי כי מדובר בליקוי (או: מצב בלוי) כתוצאה מחלוף השנים (שהרי מדובר בדירה בת 17 שנים לערך), תוך שאין רלבנטיות לטענה שהאלומיניום אינו עומד עוד בתקן החל על פרופיל אלומיניום חדש.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

דין התביעה בעניין זה הוא דחייה.

5. חלונות שנטען שאינם נסגרים - לא ברור מה הליקויים, מה חומרתם, מה סיבתם, מה השלכתם, מה העבודה שיש לבצע לשם תיקונם ומה עלותה. על פני הדברים, מצבם של חלונות אינו בגדר פגם נסתר. משנרכשה דירה מיד שניה (בערך בת 17 שנים) במצבה (AS IS), ולאור כל האמור, לא הורמו נטלי השכנוע והראיה לשם חיוב הנתבעים בתשלום בגין הליקוי הנטען האמור.

דין התביעה בעניין זה הוא דחייה.

6. מנעול חלון מטבח לקוי - גם ליקוי זה, ככל שהוא קיים, איננו בגדר פגם נסתר. מה עלות תיקון הפגם - לא הוגדר. משנרכשה דירה מיד שניה (בערך בת 17 שנים) במצבה (AS IS), ולאור האמור, לא הורמו נטלי השכנוע והראיה לשם חיוב הנתבעים בתשלום בגין הליקוי הנטען האמור.

דין התביעה בעניין זה הוא דחייה.

ג. אטמים בחלונות

נושאו של סעיף 6 לחוות דעת המומחה הוא "חלונות ותריסים". נקבע כי חסרים אטמים בחלונות. אוזכרו תקנים ישראליים ונדרש "לתקן לפי הנחיות תקן" תוך שהליקוי תומחר בסך כולל של 600 ₪. בפרק זה צורף צילום כללי של דלת הסלון, תוך שלא ברור כיצד הצילום מתעד את קיומו של הליקוי הנטען. עסקינן בטענה אשר מקומה יכירנה בתביעה אל מול קבלן המחוייב במכר דירה חדשה בהתאם לתקנים הרלבנטיים.

אין כל מקום להעלאת טענה זו בעניין מכר דירה בת 17 מאת המתגוררים בה אל הבאים אחריהם. מובן כי הנתבעים אינם יכולים להיות אחראים לכך שיש פרקטיקה טובה-יותר לביצוע חלונות שהותקנו בדירתם לפני שנים רבות. דין התביעה בעניין זה - דחייה.

לפיכך התביעה בעניין פגמים ותיקונים בחלונות ודלתות - נדחית.

12. חיפוי חוץ

א. כותרתו של פרק 3 לחוות דעת מומחה התובעים היא "חיפוי חוץ". תחת פרק זה הופיעו שתי טענות:

1. "קירות החוץ של הבניין מחופים בלוחות אבן טבעית. כיום לא ניתן לבדוק את טיב עבודות החיזוקים של חיפוי אבן לקירות החיצוניים וטיב האבן. לאור הניסיון המר של נפילות בחיפוי אבן ופגיעה בנפש בארץ מן הראוי לספק לדיירים אישור רשמי של מעבדה מורשית לתקינות חיפוי האבן".





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

2. "במרפסת התגלו הליקויים הבאים: אריחי חיפוי אבן בקיר הפרדה במרפסת מתנתקים. הדבר מהווה מפגע בטיחותי. לתקן."
- לאחר 3 צילומים של החיפוי בקיר המרפסת נאמר עוד: "במשך הזמן בעקבות תהליכי בליה (שמש, UV ועוד) מתרחבים ומעמיקים החורים, השברים והסדקים. אי לכך ראוי היה למיננס לפני התקנה."
- תמחור הליקוי בחוות דעת המהנדס מטעם התובעים: 5,200 ₪ (לפני התוספות כמפורט לעיל) - מבלי שהוצג תחשיב כלשהו המבהיר ממה הסכום מורכב.
- ב. מובן כי לא היה מקום להעלאת טענות אלה:
1. מוכרי דירה בת 17 שנה אינם אמורים לספק לרוכשים אישורים כלשהם.
 2. הדירה נמכרה במצבה. קיר המרפסת אינו אזור נסתר בדירה. התובעים ראו, ולמצער יכולים היו לראות, את כל חלקי הדירה, לרבות קיר המרפסת.
 3. אין רלבנטיות לטעון כנגד מוכרי דירה בת 17 על כך שראוי היה למיין את אבני החיפוי של קיר המרפסת.
- ג. ככל שניתן להבין מסעיף 39 (ב) לסיכומי התובעים (תוך ניסיון לחשב לאחור אילו ראשי תביעה נכללו בסכום שצויין שם ואילו ראשי תביעה נזנחו), נושא חיפוי מרפסת הדירה נזנח על ידי התובעים. אולם גם אם אין הדבר כך, הרי שדין ראש תביעה זה הוא דחיה לגופו.

לפיכך התביעה בעניין חיפוי חוץ - נדחית.

13. ליקויים נוספים: מזגן, דלת כניסה, דלת וחלון ממ"ד

נתייחס להלן בקצירת האומר לראשי תביעה נוספים.

א. מזגן

בפרק 7 לחוות דעת מומחה התובעים נקבע כי "מזגן בסלון לא מתפקד כנדרש" והליקוי תומחר ב-1,200 ₪.

בחקירתה טענה הנתבעת כי "התריס פשוט לא עלה וירד" (עמ' 64, שור' 1).

התובע העיד כי הביא חבר שהוא טכנאי והוא טיפל במזגן ללא תשלום (עמ' 31, שור' 34 - עמ' 32, שור' 6).

בסיכומיהם זנחו התובעים את ראש תביעה זה, ולא ברור מדוע עמדו עליו מלכתחילה.

ב. דלת כניסה

בפרק 8 לחוות דעת מומחה התובעים נקבע כי יש לחדש את הצביעה של משקוף דלת הכניסה הראשית. צויין אפילו תקן ישראלי אשר מצב זה מנוגד לו. הנושא תומחר ב-500 ₪.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 23-02-36352 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

לא מדובר בליקוי נסתר אלא במצב של בלאי טבעי מצטבר, ייתכן בזיקה לחיכוך משך שנים עם צרורות מפתחות בעת שבאי הבית התכוונו לפתוח את מנעול דלת הכניסה. עוד נמצא במסגרתו של פרק זה כי טפט דלת הכניסה הראשית פגוע: אותר קרע בקוטר מקורב של 3 ס"מ (בהערכה על פי הצילום בעמוד 33 לחוות הדעת) ועוד נמצא כי יש היפרדות קלה של הטפט על פאת הדלת (הצד של עובי הדלת) בסמוך לפינה העליונה של הצד הנייד של הדלת (הצד שאינו סמוך לצירים). ליקויים אלה תומחרו ב-500 ₪ נוספים. מובן כי מדובר בבלאי טבעי של שימוש רב שנים שאינו נסתר מן העין. משנרכשה הדירה במצבה, אין זכות תביעה בעניין זה. ככל שניתן להבין, בסיכומיהם זנחו התובעים ראש תביעה זה, ולא ברור מדוע עמדו עליו מלכתחילה.

ג. דלת וחלון ממ"ד

בפרק 9 של חוות דעת מומחה התובעים צוינו שני ליקויים בממ"ד.

1. "מלבן דלת הממ"ד עם פגיעות וחורים ואינו צבוע היטב". עלות התיקון הוערכה ב-500 ₪.

מדובר בבלאי טבעי של צבע לאחר 17 שנות שימוש בקירוב. משנרכשה הדירה במצבה אין זכות תביעה בעניין זה.

2. חלון הדף הממ"ד מורכב בסטייה כך שלא ניתן לנעול את הממ"ד באופן הרמטי. עלות התיקון הוערכה ב-800 ₪ - הגם שהצילום שצורף לא הבהיר את הליקוי הנטען.

עם כל החשיבות של תקינות ממ"ד, בפרט בימי מלחמה אלה, אין מדובר בליקוי נסתר אלא בתוצאה של בלאי טבעי (שכן חלון ההדף של הממ"ד נמצא במקומו ולא הוסר או כיו"ב).

בהעדר ראיה נוגדת, מדובר בבלאי טבעי של צבע לאחר 17 שנות שימוש בקירוב. משנרכשה הדירה במצבה אין זכות תביעה בעניין זה.

לא ברור אם התובעים עמדו בסיכומיהם על ראש תביעה זו, אולם דינו דחייה.

14. פיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם

א. בסעיף 11.2 להסכם נקבע כי "כל ההצהרות, המועדים והתשלומים הנזכרים בהסכם זה הם מעיקריו ומהווים תנאים יסודיים בו אשר הפרתם או הפרת כל אחד מהם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה".

ב. בסעיף 48 לכתב התביעה טענו התובעים כי "אילו היו יודעים על הפגמים הרבים בדירה, יכול ולא היו מתקשרים עם הנתבעים לרכישת הדירה" (במקור נרשמה המילה המודגשת ללא ו'; ההדגשה הוספה).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

על טענה זו, לפיה התובעים לא היו מתקשרים כלל בהסכם אם הכל היה ידוע להם מראש כפי שידוע להם היום - לא שבו התובעים מפורשות בתצהיריהם או בסיכומיהם.

אמור אפוא, גם התובעים עצמם מודעים כי טענותיהם לגבי ליקויים בדירה, אף אם כולן היו מאושרות על ידי בית המשפט, לא היו מביאות אותם לסגת מרכישת הדירה. בערבו של יום אין לפני בית המשפט אפילו טענה לקיומה של "הפרה יסודית" במובנה בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

ג. טענת ההפרה היסודית מסתמכת אפוא על ההגדרה החוזית הספציפית לפיה ההצהרות בהסכם הן תנאים יסודיים אשר הפרתן מהווה הפרה יסודית של ההסכם. דא עקא, התובעים לא הרימו את נטלי השכנוע וההוכחה לגבי הפרת הצהרות הנתבעים בהסכם.

לשון אחרת, בערבו של יום לא נמצא שהתובעים זכאים לפיצוי בגין ליקויים בדירה ולפיכך ממילא גם אין הם זכאים לפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם.

15. התוצאה וההוצאות

א. התובעים רכשו דירה בת 17 שנים אשר שופצה-בחלקה (ובחלקה-לא); הכל היה ידוע מראש). תביעתם של הרוכשים מבקשת לא רק לטעון שזכותם לקבל דירת קבלן חדשה, אלא שהם אף זכאים לפיצוי בשיעור 10% מהעסקה על לא דבר (בשל הפרה יסודית נטענת).

ב. כבר בדיון קדם המשפט בתיק ציין בית המשפט בראש החלטתו בסיום הדיון:
למען הזהירות, בית המשפט מציין גם בסיומו של הדיון את שהבהיר גם קודם לכן: במקרה שתביעה לא צולחת ברובה אזי ההוצאות לטובת הצד הנתבע אמורות לעלות על אלו שלטובת הצד התובע. על פני הדברים ומבלי לקבוע מסמרות, נדמה כיתכן שיש מקום לצמצום גזרת המחלוקת בין הצדדים.

ג. אלא שחרף האמור בחרו התובעים להמשיך בתביעתם, במלואה, ולא זו אף זו: ראיותיהם לא נכנסו לעובי הקורה ותצהירם לא הוסיף פרטים של ממש על הנטען בכתב התביעה.

ד. תביעתם הריאלית המרבית של התובעים (תביעה שלפחות יש לגביה טענות של ממש מטעם התובעים, אף בהתעלם משאלת יכולתם להרים את נטלי השכנוע והראיה לגביהן) היא בסמכותו העניינית של בית המשפט לתביעות קטנות, אולם אלה בחרו להכריז בפני בית משפט זה כי הם זכאים לתרופות בהיקף של רבע מיליון ש"ח ורק לצרכי אגרה העמידו את תביעתם בסך של 200,000 ₪.
ממילא נטלי השכנוע והראיה לא הורמו לגבי איזה מטענותיהם של התובעים.





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 36352-02-23 בוטבול ואח' נ' בן פזי ואח'

התביעה נדחית במלואה.

ה. בסיום סיכומיו ביקש ב"כ התובעים כי ייפסק לטובתם שכר טרחת עו"ד בשיעור של 25% בצירוף מע"מ על סכום הפיצוי.

הדין וההגיונות מורים כי משנדחתה התביעה ייפסקו לטובת הנתבעים הוצאות על פי מפתח זהה, מה גם שמדובר בתביעה שנוהלה עד תום, על כל תג ותו, והסתיימה בלא כלום.

משלא הועלתה דרישה קונקרטית מטעם הנתבעים לגבי שיעור שכר טרחת עורך דינם ומעט לפני משורת הדין עם התובעים, יופחת שכר הטרחה בו הם מחוייבים בשליש, תוך מתן משקל לכך שמדובר במחלוקת שנולדה על רקע אי-שביעות רצון (גם אם סובייקטיבית) של התובעים מן הדירה שנרכשה.

התוצאה

התביעה נדחית.

התובעים ישלמו לנתבעים שכ"ט עו"ד בסך של 33,333 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

ניתן היום, ט' ניסן תשפ"ו, 27 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.


דניאל מרדכי דמביץ, שופט

