



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15-06-13935 רקפות בגבעה בע"מ ואח' נ' סבג ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט דר' מנחם רניאל

מעוררים
1. רקפות בגבעה בע"מ
2. ע.א.ח. סלע הנדסה (1993) בע"מ

נגד

משיבים
1. דנה סבג
2. אסף יוסף סבג

פסק דין

- 1
2 .1. ערעור וערעור שכנגד על פסק דינו של בית משפט השלום בחיפה (השופטת מירב קלמפנר-
3 נכון) מיום 21.4.15, בקשר לליקויי בניה בדירת המשיבים ברח' הסתוונית 4 בקרית ביאליק.
4
5 .2. עיקר טענות המערערות נסובו על אי מתן הזדמנות למערערות לתקן בעצמם את הליקויים
6 שנטענו. הערכאה הדיונית דנה בענין זה והגיעה למסקנה, הנכונה על פי ע"א 472/95 זכריה זלוצין נ'
7 **דיור לעולה בע"מ** פ"ד נ 858 (2), כי המערערות איבדו את זכותן לבצע תיקונים. זאת, הן עקב אי
8 הצלחת המערערות בביצוע תיקונים והן בשל אבדן אמון המשיבים במערערות ומערכת יחסים עכורה
9 והן בשל כך שהמערערות לא הודו בליקויים אלא כפרו בהם. אם אכן המערערות לא הצליחו בביצוע
10 תיקונים ואבד האמון של המשיבים במערערות עקב מערכת יחסים עכורה, אין למערערות עוד זכות
11 לתיקון הליקויים בעצמן, על אף האמור בחוק המכר (דירות) ובהסכם רכישת הדירה. אין לכפות על
12 המשיבים לאפשר לקבלן שלא הצליח לבצע תיקונים הזדמנות נוספת לתיקון, ואין לכפות עליו לתת
13 אמון שמי שמצוי עמו במערכת יחסים עכורה.
14
15 .3. מכאן מובן, מדוע תקפו המערערים את קביעת הערכאה הדיונית בעובדות אלו. ואולם,
16 קביעת הערכאה הדיונית נעשתה לאחר שמיעת ראיות וחקירות של הצדדים. ערכאת ערעור אינה נוטה
17 להתערב בקביעות עובדתיות של הערכאה הדיונית שנעשו לאחר שמיעת ראיות, וממילא לא הציגו
18 המערערות על כל כשל בכך שבית המשפט העדיף את גירסת המשיבים, המתיישבת עם חוות דעת
19 המומחה מטעמו, על גירסת המערערות. בית המשפט קמא דן באריכות בנושא החלפת הריצוף שבוצעה
20 על ידי המערערות, בעמ' 11-14 לפסק דינו. בין היתר קבע בית המשפט, ובדין, שאילו היו הנתבעים
21 מבצעים עבודתם באופן מקצועי ניתן היה למנוע את הנוק. בנסיבות אלה, צדק בית המשפט כאשר
22 קבע, כי המערערות נכשלו בביצוע תיקונים, משמע אין לסמוך על מקצועיותם.
23

1 מתוך 4



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15-06-13935 רקפות בגבעה בע"מ ואח' נ' סבג ואח'

תיק חיצוני:

- 1 4. גם בנושא הודאת המערערות בליקויים, אין הקבלן זכאי לתיקון לנצח, אלא רק בעת שהוא
2 נדרש על ידי הדיירים. כאשר נדרשו המערערות לתקן את הליקויים, כפרו בעיקר הליקויים, והודו רק
3 בחלק מזערי מהם. אילו הודו בעיקר הליקויים וביקשו לתקנם, אפשר שהיה הדבר ניתן להם, גם אם
4 לא הודו בכל הליקויים, אבל הם לא הודו בליקויים, כאמור בחוות הדעת מטעמם. אין לקבלן זכות
5 לתקן ליקויים שהוא לא מודה שעיקרם קיימים, וכך עולה מפקס הדין שצוטט לעיל.
6
- 7 5. אשר למערכת היחסים בין הצדדים, אין פגם בקביעת בית המשפט קמא, על פי חלפת
8 המכתבים בין הצדדים ותצהירו של המשיב שלא נסתר בחקירה נגדית, ולא נענה בגירסה נוגדת
9 בתצהירו של מר סלע מטעם המערערות, למשל לגבי התבטאותו של מר סלע ש"ישבור ויהפוך את כל
10 הבית אבל שקל לא נראה ממנו" (סעיף 115 לתצהיר). להסיר ספק, המשיב אף לא נשאל על כך בחקירה
11 נגדית, וטיעוני המערערות אינם המקום שבו יש להעלות גירסה עובדתית שלא הובאה בראיות.
12 בנסיבות אלה, קביעת בית המשפט בדבר מערכת יחסים עכורה בין הצדדים עומדת על מכונה.
13 המסקנה היא שבנסיבות אלו, בדין נשללה זכותן של המערערות לתקן את הליקויים בעצמה.
14
- 15 6. לגבי האיחור במסירה, טענו המערערות שלפי סעיף 6.4 להסכם עמדה להן הזכות לדחות את
16 מועד המסירה מכל סיבה שהיא לתקופה של 90 ימים, ולפי סעיף 6.5 ניתנה להן האפשרות לדחות את
17 מועד המסירה דחייה נוספת ומצטברת, אם יתגלו הפרעות או עיכובים בגין החלטה של רשות מינהלית
18 מוסמכת או מכל סיבה שאינה בשליטתן, או כל גורם שלא ניתן לצפותו מראש, לרבות עיכובים בחיבור
19 הבנין לרשת המים. לטענתן, העיכוב נבע מכך שבעת תכנון הפרוייקט נבדק לחץ המים של הרשת
20 העירונית כ- PSI 43.5 ונתון זה נלקח בחשבון במסגרת התכנון, אך לאחר מכן נמצא כי לחץ המים
21 ירד ל- PSI 28 ולכן כיבוי האש לא אישרו את איכלוס הבנין על כן נאלצו המערערות לתכנן מחדש,
22 לקנות ציוד חדש ועשו כל הדרוש לקבלת טופס 4 באיחור נמוך יותר ממה שהיו רשאים, גם בשל שביל
23 לאופניים שהיה עליהן לסלול.
24
- 25 7. טענות אלה של המערערות נדונו בהרחבה בפסק הדין, אשר קבע כעובדה, על פי הראיות
26 שבפניו, ש"העיכוב במסירה אכן נבע מגורמים אשר היו בשליטתה ואחריותה של הנתבעת 1" (נעמי 19
27 שורה 19 לפסק הדין). לא כל העיכובים היו קשורים במערכת המים, עקב אי השלמת עבודות רבות,
28 כעולה ממכתב העיריה מיום 26.3.12. גם הטענות לעיכובים הקשורים במערכת המים אינם באחריות
29 הרשויות, אלא כדברי מהנדס העיר "מצוצות מהאצבע". אין מקום להתערב בהכרעה עובדתית זו,
30 ועל כן בדין קבע בית המשפט קמא פיצוי בשל איחור של חודש ו- 8 ימים, עד יום 8.5.12.
31
- 32 8. המערערות טוענות שאין לפצות את המשיבים על עוגמת נפש בסך 5,000 ₪ מכיוון שלא
33 נגרמה להם עוגמת נפש כלשהיא. לטענתן, הליקויים הם בהיקף מוגבל ואינם ליקויי רטיבות ואינם
34 פוגעים ביכולת המשיבים להינות מדירתם. אני דוחה טענה זו. כל ליקוי גורם עוגמת נפש, ולו במעט,



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15-06-13935 רקפות בגבעה בע"מ ואח' נ' סבג ואח'

תיק חיצוני:

- 1 והערכת גובה עוגמת הנפש נתונה לערכאה הדיונית. כל שכן, כאשר מדובר בליקויי ריצוף, וכאשר יש
2 לחשב עוגמת נפש גם בשל תקופת התיקון של הליקויים. קביעת בית המשפט היתה על הצד הנמוך,
3 ותמוה שהמערערות מצאו לנכון לטעון שלא נגרמה כלל עוגמת נפש בשווי 5,000 ש"ח.
4
- 5 9. המשיבים טענו בערעור שכנגד, שגה בית המשפט בכך שלא זיכה אותם בסך 5,000 ₪
6 בתוספת מע"מ בשל ליקוי בגודל הממ"ד. לטענתם, שגה מומחה בית המשפט במדידתו, ולא הבחין בין
7 "מידות בניה מינימליות, שלפיהן יש למדוד, לבין מידות בנייה. לפי תקנה 2.21, שטח החלון לצורכי
8 מעבר אויר ואור הוא 8% משטח החדר, דהיינו 0.75 מ"ר, ושטח החלון בפועל קטן ב- 3.7% מהשטח
9 הדרוש. בית המשפט קמא קבע שפסק הדין בת"א 922/95 סולומון נ' שכון ופתוח (מחוזי תל אביב –
10 השופט צ. ברוך) הקבוע שהמדידה היא לפי שטח האור והאיוורור לא רלבנטי כי הוא עוסק בחדר
11 שירות בעוד אנו עוסקים בחדר ממ"ד, אך להבחנה זו אין תוקף. אמנם, לגבי חדר שירות נאמר "למעט
12 חדר ארונות – שאין צורך באיוורור" ומכאן ניתן היה להסיק שההגדרה של חלון בחדר שירות היא
13 היחידה הקשורה לאיוורור, אבל אין הדבר כך. כל החלונות מוגדרים באותה צורה – "חלון" - פתח
14 המשמש אמצעי תאורה ואיוור טבעיים והפונה לשמים, לרחוב, למרפסת הסגורה בתריס בלבד, או
15 להצר, לרבות אשנב, דלת מזוגגת או פתח אחר כיוצא באלה; מכאן, שהחלון, כל חלון, בין בממ"ד
16 ובין בחדר שירות, מוגדר לפי האור והאיוורור, וכפי שנקבע באותו פסק דין, לצורך מדידת שטח החלון
17 יש למדוד את הפתח לאיוורור ואור, ולא את מידות הבניה. המומחה טעה איפוא בפרשנותו,
18 ובעקבותיו בית המשפט. יש להוסיף לפיצוי למערערים שכנגד תוספת, כדברי המומחה בחקירתו, בסך
19 5,000 ₪ בתוספת מע"מ.
20
- 21 10. המערערים שכנגד טוענים עוד שהיה על בית המשפט לזכותם במלוא עלות החלפת האריחים,
22 שכן אף שהם סיפקו את האריחים, הרי המשיבות בערעור שכנגד ביצעו את הריצוף ויצרו את הליקוי
23 באמצעות שימוש באריחים הרזרביים שסיפקו המערערים. אני דוחה טענה זו. כעולה מקביעות בית
24 המשפט קמא, יש לחלק את האחריות בין ספק האריחים, ובמקרה זה המערערים שכנגד, לבין המבצע.
25 תיתכן חלוקה כזו או אחרת, אבל החלוקה שביצע בית המשפט קמא היא סבירה ואינה חריגה במידה
26 כזו שעל ערכאת הערעור להתערב בה. על כן, אני דוחה את טענת המערערים שכנגד בענין זה.
27
- 28 11. לטענת המערערים שכנגד, טעה בית המשפט קמא שלא חייב את המשיבות בערעור שכנגד
29 בהחזר סך 2,500 ששילמו למשיבות בלית ברירה בעת קבלת הדירה כתנאי לקבלתה, עבור צביעה,
30 כאשר אין שום בסיס בכתב לחיובם לשלם עבור הצביעה, וכאשר המשיבות עמדו על כך שכל הסכמה
31 תהיה בכתב, וכאשר לפי החוזה היה צריך להסכים על התמורה מראש. נציג המשיבות הודה בחקירתו
32 בעמ' 23 שאין מסמך בכתב על כך, וכי החיוב נעשה בדיעבד. המשיבות טוענות, כי כל דייר שביקש גוון
33 אחר מלבן נדרש לשלם תוספת שגילמה את תוספת העבודה. המשיבות ויתרו על תשלום מראש ובכך



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15-06-13935 רקפות בגבעה בע"מ ואח' נ' סבג ואח'

תיק חיצוני:

- 1 באו לקראת המערערים שכנגד. המשיבות לא השיבו לטענה שאין לכך כל ביטוי בכתב, ואף לא לטענה
2 שלא נקבע הסכום, אלא באופן חד צדדי. בהעדר הסכם קודם לצביעה ולדרישה, אין הסכם בין
3 הצדדים בדבר תשלום עבור הצביעה. יכול להיות שהמשיבות זכאיות לתשלום עבור עבודה שבוצעה,
4 ללא הסכם, מתוקף דיני עשיית עושר ולא במשפט, אבל אין הן זכאיות לכפות על המערערים שכנגד
5 את התשלום כתנאי למסירה, בהעדר הסכם, לרבות לגבי עלות הצביעה. על כן, יש להוסיף לחיובן של
6 המשיבות 2,500 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 8.5.12.
- 7
- 8 12. לטענת המערערים שכנגד טעה בית המשפט בכך שהעמיד את שיעור הפיקוח על 10% בעוד
9 המומחה קובע 15%. זו הצגה לא נכונה של הדברים. בחוות דעתו קבע המומחה 10%. לשאלה אם יש
10 להסתפק ב- 10% להיקף ליקויים כה מועט ענה שיתכן שהעלות מעט נמוכה ויש מקום לעדכן ל- 15%.
11 בית המשפט קבע שעלות פיקוח של 10% מקובלת וראויה, ואין מקום להתערב בקביעה זו, שהיתה גם
12 קביעתו הראשונית של המומחה.
- 13
- 14 13. על פי כל האמור לעיל, אני דוחה את הערעור ומקבל את הערעור שכנגד בחלקו, כך שלסכום
15 שנפסק יתווספו 5,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בפסק הדין, ועוד 2,500 ₪ בצירוף הפרשי
16 הצמדה וריבית מיום 8.5.12 ועד לתשלום בפועל. כמו כן, ישלמו המערערות/ המשיבות בערעור שכנגד
17 למשיבים/ המערערים בערעור שכנגד הוצאות משפט בערעור ובערעור שכנגד, לפי תקנה 512, והתעריף
18 של לשכת עורכי הדין, בסך 11,817 ₪.
- 19
- 20 ניתן היום, ז' חשוון תשע"ו, 20 אוקטובר 2015, בהעדר הצדדים.
- 21

ד"ר מנחם רניאל, שופט

- 22
23
24
25