* **[חוק ומשפט](https://www.mako.co.il/news-law_guide?partner=BreadCrumbs)**

הכתבים



**הכתבה פורסמה ב- N12: ביום 18.1.2023**

<https://www.mako.co.il/news-law_guide/2023_q1/Article-e0c2915a6bfb581027.htm?sCh=31750a2610f26110&pId=443551827>

**חברת הבניה קח"ם מקבוצת חנן מור, חויבה לפצות רוכשי דירה אשר היו מיוצגים על ידי עו"ד צבי שטיין מרמת-גן בסך של כ-162,000 שקלים בגין ליקויי בניה שנגרמו לדירתם ובגין ראשי נזק נוספים שנתבעו בתביעה**

מערכת דין|Din| פורסם 17/01/23 14:36

בית משפט השלום קיבל לאחרונה תביעת פיצויים בגין ליקויי בניה שהגישו רוכשי דירה באריאל אשר יוצגו על ידי עו"ד צבי שטיין מרמת גן נגד החברה הקבלנית שבנתה את דירתם.

במסגרת התביעה התייחסו רוכשי הדירה, בין היתר, לכלל ההתכתבויות והמגעים שהתנהלו בינם לבין החברה הקבלנית. כמו כן רוכשי הדירה העלו טענות משפטיות בנוגע לאחריות החברה הקבלנית והוסיפו כי ההסכם עליו חתמו הוא בגדר "חוזה אחיד" אשר כולל תנאים מקפחים.

מנגד, החברה הקבלנית טענה כי בדירה לא היו כלל ליקויים, החברה הפנתה לחוות דעת נגדית מטעמה, לפיה עלות תיקון הליקויים בדירה מסתכמת בסך של 26,600 שקלים בלבד. כמו כן, החברה טענה כי בכל מקרה עומדת לה הזכות לתקן את כל המחייב תיקון באופן עצמאי.

**השופט מינה מומחה מטעם בית המשפט אשר בחן את הדירה ואת הליקויים שבה**

כדי לסייע בהליך מונה על ידי בית המשפט מומחה בתחום ההנדסי אשר בחן את הנכס, נתן חוות דעת, חוות דעת משלימה ותשובות לשאלות הבהרה. המומחה העריך שהתקופה הנחוצה לביצוע העבודות בדירה היא של חודש ימים שבמהלכם יידרשו הדיירים לפנות את הדירה. יש לציין כי מומחה בתחום ההנדסי אשר ממונה על ידי בית המשפט הוא גורם אובייקטיבי וניטרלי המשמש כעינו המקצועית של בית המשפט, מביא בפניו את מסקנותיו המבוססות על בדיקות שערך בנכס, הממצאים שמצא והידע המקצועי שעל בסיסו הוא מונה.

בחוות דעתו המומחה התייחס לכל ליקוי בנפרד, לעמדת רוכשי דירה ועמדת המומחה מטעמם כמו גם לעמדת החברה הקבלנית והמומחה מטעמה.

השופט ציין כי המומחה ההנדסי שמונה על ידי בית המשפט לא הסתפק בחוות דעתו המקורית וצירף בהמשך גם חוות דעת משלימה ותשובות לשאלות הבהרה שהועברו אליו. חוות הדעת המשלימה והתשובות לשאלות ההבהרה הובאו על ידי המומחה באופן מנומק ותוך ירידה לפרטים.

רוכשי הדירה העבירו למומחה שמונה על ידי בית המשפט שאלות הבהרה וקיבלו את תשובותיו מיום 13/5/2021. לעומת זאת, החברה הקבלנית לא הציגה שאלות הבהרה למומחה ובחרה לזמנו לחקירה נגדית. בחקירה החברה הקבלנית עימתה את המומחה בשאלות אודות עשרות סעיפי הליקויים שבדק.

**החברה הקבלנית עמדה על כך שיתאפשר לה לבצע את התיקונים בנכס בעצמה**

החברה הקבלנית עמדה על כך שתינתן לה זכות לבצע בעצמה את התיקונים הנדרשים בנכס. החברה טענה שלא ניתנה לה אפשרות להשלים את התיקונים בדירה. מנגד, רוכשי הדירה ביקשו לבצע את התיקונים בעצמם. בחקירה הנגדית רוכש הדירה טען שהחברה הקבלנית לא הצליחה לבצע תיקונים בדירה של אחד משכניו, והביא טענה זו כנימוק לכך שיש לאפשר לו לבצע את התיקונים.

לאחר שבחן את כלל הנתונים הרלבנטיים השופט קבע כי בנסיבות העניין עדיף שדרכיהן של הצדדים ייפרדו, ושלא ימשיכו להיות "קשורים" יחדיו, שנים ארוכות לאחר שכבר הושלמה הבניה ונמסרה הדירה. השופט הוסיף כי במקרה זה אין מקום ליצור מצב בו החברה הקבלנית תחל במערך תיקונים בדירה, ולאחר מכן ימשיכו הצדדים חלילה בדיון משפטי בנוגע לאותם תיקונים, יזומנו מומחים חדשים והמחלוקת תלבה את עצמה במשך שנים נוספות.

**מהו סכום הפיצוי שיש לפסוק לרוכשי הדירה בנסיבות אלו?**

השופט החליט לקבל את מסקנות המומחה שמונה על ידי בית המשפט, קיבל את טענות רוכשי הדירה על תוספת מע"מ ועלות פיקוח גם ביחס למסקנות המומחה בחוות הדעת המשלימה ובשאלות ההבהרה, כאשר תוספת זו הייתה חלק גם ממסקנות חוות הדעת הראשונה, מיום 14/3/2021. על כן, השופט קבע כי החברה הקבלנית תשלם לרוכשי הדירה פיצוי בסך 116,532 שקלים בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל ממועד חוות הדעת הראשונה - 10/3/2021 ועד למועד התשלום בפועל.

**פסיקת פיצוי עבור דיור חלופי למשך חודש בסך של 8,000 שקלים**

השופט ציין כי רוכשי הדירה ביקשו פיצוי בסך של 8,000 שקלים עבור דיור חלופי למשך תקופת התיקונים כאשר דרישתם אף גובתה בחוות דעתו של המומחה והשמאי מטעמם.

השופט קבע כי דרישת רוכשי הדירה היא סבירה עבור שכירת דיור חלופי למשך 30 יום כאשר קביעתו התבססה גם על קביעת המומחה מטעם בית המשפט שלפיה התיקונים בנכס צפויים לארוך כחודש ימים. על כן, השופט חייב את החברה הקבלנית לשלם סכום זה לרוכשים בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל.

בסופו של דבר, השופט קיבל את התביעה באופן חלקי וקבע כי החברה הקבלנית תשלם לרוכשי הדירה אשר יוצגו על ידי עורך דין צבי שטיין מרמת גן, סך של 116,532 שקלים בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מתאריך 10.3.21 ועד למועד התשלום בפועל. נוסף על כך נקבע כי החברה הקבלנית תשלם לרוכשי הדירה סך של 8,000 שקלים עבור דיור חלופי בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מתאריך 12.8.19 ועד למועד התשלום בפועל.

עורך הדין צבי שטיין | צילום: משרד עו"ד צבי שטיין

כמו כן, השופט חייב את החברה הקבלנית לשלם לרוכשי הדירה שכר טרחת עורך דין והוצאות משפט בסך כולל של 25 אלף שקלים, כאשר נקבע כי סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסד הדין - 29.12.22 ועד למועד התשלום בפועל.

ת"א 24531-08-19

הכתבה באדיבות האתר: din.co.il.

\*לתשומת ליבך, המידע בעמוד זה אינו מהווה יעוץ מכל סוג או המלצה לנקיטת הליך או אי נקיטת הליך. כל המסתמך על המידע עושה זאת על אחריותו בלבד. נכונות המידע עלולה להשתנות מעת לעת.

לפניה ישירה לעו"ד צבי שטיין נוטריון, בורר ומגשר מוסמך 03-6728559,03-6720503