



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-02-4267 אזרן נ' אינדיג ואח'

תיק חיצוני:

1

התובע **יעקב אזרן**
ע"י ב"כ עו"ד דורון ניכטברגר

נגד

הנתבעים **1. שמואל אינדיג**
2. חשדר מרכזי שליטה ואחזקות (1990) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד רחלי כרמון

2

פסק דין

3

4 זו תביעה כספית על סך 202,900 ₪ שעיקרה פיצוי בסך 115,510 ₪ בגין ליקויי בניה נטענים וכן
5 פיצוי בגין עוגמת נפש, 50,000 ₪ פיצוי בגין השלמות נוספות, תשלום על פי הסכמה קודמת לתביעה
6 וההוצאות הכרוכות.

7

8 התובע הוא מי שרכש דירה בבניין משותף ברמת השרון, שנבנה על פי הסכם קומבינציה בין הבעלים
9 לבין הנתבעת 2, וה"ה שמואל ודביר אינדיג, ושנמכרה לו ע"י הנתבע 1 לפי הסכם מיום 29.12.08.

10

11 לטענת התובע ביוני 2009 נערך סיכום לגבי תיקון חלק מהליקויים/השלמות בדירה שנמצאו בדירה
12 לאותו מועד, והיה אמור לקבל מכוחו 21,700 ₪, שאותם לא קיבל עובר לתביעה, כן מציין שבחודש
13 אוגוסט 2009 עבר להתגורר בדירה יחד עם משפחתו, מאז פנה מס' פעמים לנתבעים להגיע ולתקן
14 ליקויים שהתגלו בדירה, לרבות דו"ח מהנדס מטעמו שמצא ליקויים רבים שמקורם בנתבעים. הגיעו
15 הדברים לכך, שבתחילת חורף 2009 סבלו התובע ובני משפחתו מהצפות קשות בתוך הדירה, שהגיעו
16 מן המרפסת הצמודה בגין שיפועים הפוכים ברצפתה, נטען שעד למועד הגשת התביעה וחרף דרישות
17 חוזרות ונשנות, לא טופל דבר ע"י מי מן הנתבעים, ומשכך התביעה בראשים שצוינו לעיל.

18

19 לטענת הנתבעים יש לסלק את התביעה על הסף באשר התובע מיצה עילתו כנגדם ובשל הליך קודם
20 בין הצדדים, כך שמנוע לשוב ולתבוע כעת את הנתבעים ובקשר לאותה עילה.

21

22 נטען שבתיק ת"א 16882-09-09 בו ניתן פסק דין בפשרה ע"י כבוד השופט הראל ביום 13.10.09,
23 מוצו זכויות התובע על פי הסכם רכישת הדירה, וכאשר באותו הליך התובע כובש טענות שיש לו
24 בקשר לליקויי בניה מחד, ומאידך, הנתבעים מסתמכים על עיקרון סופיות הדיון והתביעות, ושלא
25 להיות מוטרדים שנית באותו עניין. הנתבעים מפנים בעניין גם לתקנה 44 ו – 45 לתקנות סד"א
ופסיקה רלוונטית, נטען שבהעדר בקשה מתאימה בהליך הראשון לפיצול סעדים מוצו טענות התובע

1 מתוך 9



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-02-4267 אזרן נ' אינדיג ואח'

תיק חיצוני:

1
 2 בהליך הראשון. כן טוענים הנתבעים כי שבועיים לאחר מסירת המפתח לתובע ולצורך שיפוצים
 3 שביקש לערוך בדירה מטעמו, נערך סיכום, ביום 14.06.09 בין הצדדים לפיו בכפוף להשלמת האמור
 4 בסיכום, אין לצדדים תביעות הדדיות בעניין ליקויים או השלמות, נטען לחוסר תום לב מצד התובע.
 5 הנתבעים מכחישים קיום ליקויים, וככל שקיימים לטענתם נגרמו מהשיפוץ הפרטי שערך התובע
 6 בדירה עם קבלת המפתח בתחילת יוני 2009. בהמשך לכתב ההגנה שהוגש ולאחר שמומחה מטעם
 7 הנתבעים ביקר בדירה, הוציא תחת ידו המומחה, המהנדס מר גיל, מטעם הנתבעים, חוות דעת,
 8 לפיה בניגוד לחוות דעת המהנדס רון מטעם התובע, עלות ביצוע התיקונים שנמצאו בדירה מגיע לסך
 9 של 48,900 ₪ בצירוף מע"מ ותוך שמירת טענות הנתבעים שאינם אחראים כלל לליקויים האמורים
 10 וכאמור לעיל.
 11
 12 בקשר לטענות הסף של הנתבעים שצוינו לעיל, החלטתי ביום 15.09.10 כי נחה דעתי, אם כי בדוחק
 13 רב, שניתן לברר הנתבע כאן במסגרת התביעה הנוכחית (שהיא תביעה שניה), וגם בלא שניתן היתר
 14 לפיצול סעדים במסגרת ההליך הקודם, בקשר לחניה, שהתנהל בין הצדדים. צוין שהדגש והמוקד
 15 בתביעה הקודמת היה עניין החניה והשימוש בה וכאן מתבררים טענות לליקויים, לאחר תקופת
 16 מגורים מסוימת בדירה, והחלת הכלל של מיצוי עילה בתביעה הראשונה, ומכוח טענה לזוהות עילות
 17 קשה בנסיבות.
 18 לגבי המניעות שנטענה מכוח מסמך התחשבות מיום 15.06.09 נקבע שאין להחליט בעניין במסגרת
 19 בקשה טרומית לדחיה על הסף, אלא יש לשמוע ראיות בעניין לצורך קביעת הפרשנות הנכונה ביחס
 20 למסמך העוסק בעניין.
 21
 22 הנתבעים הגישו בר"ע בקשר להחלטה זו בתיק רע"א 10-10-46700 שנדון ע"י מחוזי תל אביב בפני
 23 כבוד השופטת צ'רניאק שהורתה ביום 21.11.10 על דחיית הבקשה בלא צורך בתשובה, כאשר לגופו
 24 קבעה כי דחיית חלק מבקשת הסילוק על הסף לעניין מיצוי העילה, מקורו בהחלטת ביניים, שבידי
 25 הנתבעים, האפשרות לשוב ולהעלות בהמשך, שכן את הידיעה של התובע לגבי ליקויי בניה במועד
 26 התביעה הראשונה ניתן יהיה ללבן במסגרת הראיות עצמן.
 27
 28 בהמשך לאמור, מונה המהנדס מר פלדמן כמומחה מטעם בית המשפט לבחינת הליקויים הנטענים,
 29 ולאחר שביקר במקום בנוכחות הצדדים מסר ביום 06.12.11 חוות דעת לפיה עלות תיקון הליקויים
 30 שמצא בדירה, לתובע ע"י קבלן מטעמו הינו בסך 52,460 ₪ בתוספת מע"מ, כל הפגמים ניתנים
 31 לתיקון באופן סביר, ובמשך 10 ימי עבודה, כאשר ניתן להתגורר בדירה בעת ביצוע התיקונים.
 32
 33
 34
 35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 4267-02-10 אזרן נ' אינדיג ואח'

תיק חיצוני:

1 הצדדים הגישו תצהירי עדות ותיקי מוצגים.
 2 מטעם התובע תצהירו של התובע, מטעם הנתבעים תצהירו של עו"ד דביר אינדיג שהינו מנכ"ל
 3 הנתבעת 2.
 4
 5 התובע בתצהירו חוזר על הטענות שבתביעה, לטענתו אין קשר בין ההליך הראשון לשני, וכן בתביעה
 6 כאן לא תובע בגין ליקוי כלשהו לגביו התקיימה התחשבות במסגרת מסמך ההתחשבות
 7 וההשלמות מיום 15.06.09. עד הנתבעים מדגיש כי התובע רכש את הדירה בהנחה משמעותית, נוכח
 8 ההשלמות עליהן הוסכם, ובגדרן בא מסמך העדר תביעות, ומשכך, ומה עוד שהיה הליך קודם
 9 כאמור, וכאשר הליקויים בידיעת התובע, מנוע מלתבוע כאן, ובשיטת תביעות לשיעורין, בניגוד
 10 להסכמות, לדין ולוודאות המשפטית.
 11
 12 במסגרת הדיון נחקרו העדים האמורים בחקירה נגדית ובי"כ הצדדים סיכמו הטענות בהתייחס
 13 לראיות שהוגשו וחוות דעת המומחים שבתיק.
 14
 15 בי"כ התובע בסיכומיו מדגיש את עליונות חוק המכר, לרבות תקופת הבדק ותקופת האחריות, מציין
 16 שהתביעה הוגשה במסגרת החוק, כאשר ניתנה לנתבעים התראה בכתב וכן אפשרות לתקן את
 17 הליקויים. טוען כי בחוזה המכר אין אזכור לגבי הנחה שניתנה לתובע ובגין תיקון ליקויים שיבצע
 18 בעצמו. מציין כי התובע התריע בפני הנתבעים לרבות המנכ"ל כי השכן טוען כי החנייה השייכת
 19 לתובע הינה שלו, בעקבות כך הופקדו 50,000 ₪ בנאמנות אצל בי"כ הצדדים בעניין החנייה,
 20 ומשהביעה לא נפתרה, נאלץ התובע להגיש תביעה (תביעת החנייה), בה תובע את רכושו, החנייה.
 21 הצדדים הגיעו להסכמות שקיבלו תוקף של פס"ד, ולפיהן היה על הנתבעים להעביר סכומים לתובע,
 22 אך המנכ"ל אישר להעביר סכום קטן. משכך, במסגרת התביעה כאן, הוגש הליך לצו עשה לפיו אישר
 23 ביהמ"ש את התשלום עפ"י אותן הסכמות שנעשו בין הצדדים, מציין כי אותן הסכמות לא כוללות
 24 ליקויים שיתגלו בתקופת הבדק, וכאשר המנכ"ל בעדותו טען מפורשות, שהם אינם מחויבים
 25 לתיקונים בתקופת הבדק, ושבעקיפין טוען כי אחיו של המנכ"ל אחראי לכל זה, וכאשר האח כלל לא
 26 היה מעורב בהתנהלות התיק, אלא מנכ"ל הנתבעת. טוען כי המנכ"ל והנתבעים ידעו על הליקויים
 27 עוד לפני הגשת התביעה בעניין החנייה, למרות שמדובר בשני נושאים שונים ושאלין קשר ביניהם.
 28 התובע פעל לפי הוראות החוק, איפשר לנתבעים ב-3 מכתבים, תוך שמציין כי מזמין דו"ח שמאי
 29 לבחינת הליקויים, ולמרות זאת הנתבעים לא יצרו קשר ולא ניצלו את זכותם לתקן את הליקויים.
 30 מציין כי מדובר בליקויים שמתגלים במהלך הזמן, והקבלן נדרש לתקנם על פי החוק. ציין כי
 31 התביעה הוגשה בשם התובע ואשתו, אין לו התנגדות שביהמ"ש יפסוק שעפ"י הסכם רכישת הדירה
 32 עליו חתומה גם אשתו של התובע הגב' צפי אזרן (צפרירה), היא תקבל מחצית מהפיצוי, אם וכאשר
 33 ייפסק ע"י ביהמ"ש. מציין שבנספח 4 לתצהיר המנכ"ל מצוין במסמך מפורשות בשורה האחרונה
 34 "מוסכם כי אין תביעות הדדיות בכפוף להשלמת האמור לעיל", כאשר ב"אמור לעיל" מפורטת
 35 הרשימה של ה- 40,000 ₪ שמתוכה מוסכם, ואף שולם 21,700 ₪, ואין בכך שום ויתור, לא מפורשות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-02-4267 אזרן נ' אינדיג ואח'

תיק חיצוני:

1 ולא בהסכמה שבעל פה, על זכויות התובע בכל הקשור לחוק מכר דירות, תקופת הבדק והאחריות על
 2 פי טענותיו כפי שנטענו. ממשיד וטוען כי הנתבעים גררו אותם להליך כאן, ונוכח אי הסכמתם לתקן
 3 את הליקויים, חרף מתן ההזדמנות שניתנה להם בעניין, מציין כי נגרמה עוגמת נפש, בזבוז זמן אדיר
 4 והוצאות כספיות רבות.
 5
 6 ב"כ הנתבעים בסיכומיה מבקשת לדחות את התביעה ולחייב בהוצאות.
 7 הדירה נרכשה ב- 12/08, כשאינה מושלמת, והתובע ואשתו נטלו על עצמם להשלים את העבודות
 8 באמצעות קבלן פרטי מטעמם. העבודות כללו הריסת קירות, הרחבת סלון על חשבון המרפסת,
 9 השלמת ריצוף, בניית קירות, הזזת פתחי חדרים ועוד. ב- 5/09 קיבלו מפתח לצורך ביצוע השיפוץ
 10 כאמור, ב-14.6.09 שבועיים לאחר מסירת המפתח ולאחר שהתובע ביצע בדיקות בדירה, נפגשו
 11 הצדדים במשרד ב"כ התובע ע"מ לסכם הליקויים שנמצאו ולהסדיר את תשלום יתרת התמורה,
 12 כשלמעשה בנקודת זמן זו מסירת החזקה בוצעה באופן רשמי, שכן התובע העיד כי מפתח הדירה
 13 נותר בידיו ולא התקיימה פגישה נוספת בעניין זה. באותה פגישה נחתם מסמך במסגרתו הקצו
 14 הצדדים סכום מוגדר לצורך השלמות ותיקון הליקויים שהיו בדירה בעת המסירה, וכן הצהירו על
 15 וויתור על תביעות עתידיות האחד כנגד השני. מציינת שהצהרה מבוססת על האופי המיוחד של
 16 העסקה ועל הרציונל שעומד מאחוריה, שעד למועד המסירה האחריות ללקויים הינה על הקבלן,
 17 ולאחר מועד המסירה וביצוע שיפוצים נרחבים ועבודות עצמאיות רבות ע"י התובע, לקבלן אין יותר
 18 אחריות לליקויים. לשיטתה, גם לשון ההסכם תומכת במנגנון זה וקובעת בסעיף 14.2 שלא ניתן
 19 לתבוע בגין ליקויים שהיו במועד המסירה ולא הוזכרו במפורש. מציינת כי השיפוצים שביצע התובע
 20 באופן פרטי נמשכו 3 חודשים וב 8/09 עברו להתגורר בדירה. כאשר כבר באותו חודש שלח התובע
 21 לנתבעת מכתב דרישה לתיקון ליקויים נוספים שנמצאו כביכול בדירתו. מעיון במכתב וכן מעדותו
 22 של התובע, עולה כי מדובר באותם ליקויים נשוא התובענה שלפנינו, כלומר כבר ב 8/09 התגבשו
 23 טענות התובע בדבר הליקויים נשוא התובענה. לטענתה, הנתבעת השיבה לתובע כי האחריות
 24 לליקויים הנתבעים, מוטלת לפתחו ולאור עבודות השיפוץ שביצע ע"י קבלן מטעמו, ועל כן הוא לא
 25 רשאי לדרוש את התיקון על ידה. התובע העיד כי עד אמצע 9/09 הוא ידע על הליקויים, וכבר אז
 26 החליט לשכור שמאי מומחה לצורך הכנת חוות דעת. מציינת כי התובע אישר בחקירתו, כי בעת
 27 הגשת התביעה בעניין החניה ביום 16.09.09 טרם התגבשו טענותיו בעניין הליקויים, אך הוא לא
 28 חשב צריך להכניס זאת לתביעה הראשונה. וכאשר באותו שלב היה ברור לנתבעים, שהתובע קיבל
 29 את עמדתם, לפיה הם אינם אחראיים לליקויים ולכן הסתפק בתביעה בנושא החניה בלבד. מציינת כי
 30 הנתבעים לא ידעו שהתובע כבר שכר שמאי מומחה, הדבר נודע להם לראשונה, יומיים לאחר חתימת
 31 הסכם הפשרה בתביעה הראשונה. בנסיבות אלו הם הסכימו להתפשר ושינו את מצבם לרעה.
 32 מציינת כי התביעה כאן הוגשה כשלושה וחצי חודשים לאחר אותו הסכם פשרה, בעניין החניה.
 33 טוענת למיצוי עילה- כאשר ביהמ"ש סבר שיש לברר את השאלה בראיות, וכי הטענות העובדתיות
 34 בדבר ידיעתו של התובע על טענות ליקויי הבניה טרם הגשת התובענה הראשונה ילובנו בדיון עצמו,
 35 וגם ערכאת הערעור סברה כי מדובר בהחלטת ביניים לא סופית, שבסמכות ביהמ"ש לשנותה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-02-4267 אזרן נ' אינדיג ואח'

תיק חיצוני:

1 מציינת כי בזמנו בית המשפט לא נעתר לבקשתה, והגם שבדוחק רב משני נימוקים: הראשון מועד
 2 גיבוש העילות, והשני שאלת זהות העילות, לשיטתה לאור התשתית הראייתית שנפרסה בתצהירים
 3 ובעדויות, אין מחלוקת כי לשתי השאלות הללו התשובה היא חיובית. התובע הודה, שידע היטב על
 4 הליקויים עוד לפני הגשת התביעה בעניין החניה כתב התביעה מיום 25.08.09 מעיד שהתובע ידע
 5 היטב על הליקויים הללו, חשבונית המומחה מיום 01.10.09 מוכיחה כי עוד במהלך ניהול תביעת
 6 החניה, שכר התובע שירותי מומחה לצורך קבלת חו"ד לליקויים. וברי שהעילה התגבשה עוד טרם
 7 הגשת התביעה בעניין החניה, ולכל הפחות, טרם סיומה בהסכם הפשרה. בהקשר זה הפנתה למבחן
 8 שנקבע בפסיקה ביחס למועד גיבוש העילות, שמציין כי שעה שמדובר בפיצול המתייחס להפרת חוזה
 9 אחד, לא תותר הגשת תביעה נוספת אם בזמן התביעה הראשונה גובשו הזכויות בגין הסעדים
 10 הראשונים. לעניין זהות העילות בשתי התביעות מציינת כי מדובר בהפרת הסכם המכר בין הצדדים
 11 מפנה לפסיקה ממנה עולה כי כאשר שתי התביעות מוגשות על יסוד אותו הסכם רכישה וכאשר
 12 הטענות היו ידועות עוד במועד התביעה הראשונה, הרי שלפי תקנה 45 לתקנות סד"א התובע מיצה
 13 את זכות התביעה שקמה לו, ולכל הפחות היה צריך להגיש בקשה לפיצול סעדים. מפנה לפסיקה
 14 העוסקת בחשיבות של נושא מיצוי העילה, שעה שמדובר בתביעה שהסתיימה בהסכם פשרה. אם
 15 תביעתו של התובע לא תדחה מחמת מיצוי העילה לאחר שהנתבעים הסכימו להתפשר איתו, על סמך
 16 הידיעה, כי לא יתבע בעניין הליקויים, הבשורה שתצא מלפני בית המשפט תהיה שהסכמי פשרה לא
 17 יכולים להבטיח את סופיות הדיון, תוצאה שאינה ראויה.
 18 בעניין השלמות העבודות שבצע התובע בדירה באמצעות קבלן מטעמו, מפנה לסעיף 4 א (2) לחוק
 19 המכר דירות, שקובע כי אם אי ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה, לא יחשב הדבר
 20 כהפרה מצד המוכר. כאשר בתי המשפט שדנו בסעיף זה, הבהירו שהסיפא של סעיף 4 א (2)
 21 מתייחסת לקונה אשר מבצע בדירה שינויים או שיפוצים, במקרה כזה הקונה הוא הגורם לאותה אי
 22 התאמה ולכן לא ניתן לגלגל את האחריות על הקבלן, טוענת כי הנתבעים הצליחו להוכיח גם,
 23 בתצהירים וגם בעדויות, שהתובע קיבל הנחה משמעותית, על מנת לשפץ את הדירה ולעשות בה
 24 עבודות פרטיות ועצמאיות. גם בחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט נקבע "על פי ההסברים
 25 שקיבלתי מאשת התובע ומהמומחה מטעם התובע בוצעו שינויים, הרחבות ושיפוצים בדירה על ידי
 26 התובע בסמוך לאחר קבלתה".
 27 בעניין הטענה כי התובע וויתר על כל טענה עתידית בעניין ליקויי הבניה מפנה לסעיף 14.2 להסכם
 28 המכר, ולמסמך שנחתם בין הצדדים ביום 14.06.09 כשמצוין שם במפורש כי אין תביעות הדדיות
 29 בין הצדדים. מציינת כי התובע מבקש לטעון, בניגוד ללשון הכתוב ולנוסח הוויתור, אך הוא לא עמד
 30 בנטל לסתור את המשמעות הרגילה והכללית של הוויתור עליו חתם, ואף נמנע מלהביא את עדותו
 31 של עו"ד גאון המצוי בשליטתו, שניסח את המסמך ואולי יכול היה לתמוך בטענתו.
 32 מציינת כי יש לדחות את חו"ד מומחה התובע, וכי הסכום בחו"ד מומחה מטעם ביהמ"ש כמעט
 33 זהה לסכום שנקבע בחו"ד המומחה מטעם הנתבעים, ועומד על פחות ממחצית הסכום שנדרש
 34 בחו"ד המומחה מטעם התובע, ושמתארות את מצב הליקויים, אך לא מתייחסות לאחריות בגין



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-02-4267 אזרן נ' אינדיג ואח'

תיק חיצוני:

1 הליקויים הללו, מאחר ולמומחים אין את הכלים לקבוע את הקביעות הללו. דבר המלמד לכשעצמו
 2 על ההבדלים בין דרך הילוכו של התובע, לעומת זו של הנתבעים.
 3 מציינת שאחזקות התובע בדירה עומדות על 50%, ויש לדחות הטענה בדבר האפשרות לצרף את
 4 רעייתו של התובע בשלב זה. ומכל סכום שייפסק, ככל שיפסק, יש לפסוק רק מחצית.
 5 מציינת כי לא הוכחה עוגמת נפש. חוזרת ומדגישה כי קיים פער גדול מאוד בין סכום הליקויים
 6 שנדרש בחו"ד מומחה התובע, לבין הסכום שהקבע בחו"ד המומחה מטעם בית המשפט. לא קיים
 7 קשר סיבתי בין הליקויים שהתגלו בדירה לנתבעים, והמומחה מטעם ביהמ"ש קבע כי הליקויים
 8 שנמצאו אינם חמורים, ואינם פוגמים באופן משמעותי בהנאתו של התובע מן הנכס. ויש להביא
 9 בחשבון את התנהלותו של התובע אשר הגיש את התביעה למרות מיצוי העילה.
 10 בעניין ההוצאות טוענת כי התנהלות התובע לאורך כל ההליך לא ראויה, חו"ד מטעמו מופרכת
 11 ומופרזת, כרך בתביעת הליקויים את נושא כספי הנאמנות שלא היו קשורים לה. סרב להמציא
 12 מסמכים ומענה על שאלונים בגינו בית משפט חייב אותו בהוצאות שטרם שולמו, מחדלו בעניין אי
 13 תשלום אגרת מחצית שניה, וההוצאות שנגרמו לנתבעים גם כתוצאה מתשלום למומחה מטעמו,
 14 המומחה מטעם בית משפט הפסד ימי עבודה של מנכ"ל הנתבעת, וביטול דיון הוכחות לבקשת
 15 התובע.
 16
 17 ב"כ התובע בתשובתו טוען לעניין גיבוש העילה כי אין קשר בין העילות וכי מבחינת התאריך, חו"ד
 18 המומחה מטעמו, הוגשה לתובע ביום 08.11.09, כאשר התביעה בעניין החניה הוגשה כחודשיים לפני
 19 כן, כך שהעילה בוודאי לא גובשה. לטענתו הנתבעים לא הוכיחו כל קשר בין העבודות שביצע התובע
 20 בעצמו לבין הליקויים בדירה. שכן גם המומחה מטעם הנתבעים, מצא שיש ליקויים.
 21
 22 לאחר עיון בחומר שבתיק, הדיון וסיכומי הפרקליטים, אני מחליט לקבל את התביעה בחלקה
 23 וכלהלן:
 24
 25 אני דוחה את טענת הנתבעים לעניין מיצוי עילה בהליך הראשון ומניעות מכוחו, בהעדר צו המתיר
 26 פיצול סעדים, להגשת התביעה דנן. כן אני דוחה את טענת הנתבעים, לפיה מסמך ההתחשבנות מיום
 27 15.06.09 והרשום בסופו, לפיו מוסכם כי אין תביעות הדדיות, מונע הגשת התביעה כאן ובקשר
 28 לליקויים נשוא התביעה.
 29 לעניין מיצוי העילה וכפי שנקבע בהחלטתי מיום 15.09.10, נחה דעתי גם בתום הדיון ושמיעת
 30 הראיות, שאין בנסיבות כאן להצדיק הפעלה נוקשה של הכלל בדבר מיצוי העילה, ההליך הראשון
 31 עניינו צורך בפתרון דחוף בקשר לחניה, עניין שאינו בגדר ליקוי, אומנם נובע מחוזה המכר של
 32 הדירה, ובהצטרף צד נוסף השכן, וכאשר גם עניין הליקויים מקורו בחוזה המכר. יחד עם זאת, לא
 33 ראיתי לקבוע גם כעת, שידיעה, ככל שהייתה, לגבי הליקויים שנתבעים כאן, התגבשה לכלל ידיעה
 34 ממשית, שיש בה למנוע את ההליך שבפניי, ומכוח הכללים הדיוניים האמורים.
 35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 4267-02-10 אזרן נ' אינדיג ואח'

תיק חיצוני:

1 בקשר למסמך ההתחייבות מיום 15.6.09, לאחר שמיעת העדים ועיון בכלל החומר, אני סבור שאין
 2 מקום לקבלת טענת הנתבעים, שחוסס תביעה בגין ליקויים כפי שהוגשה כאן. המסמך הינו סיכום,
 3 לשעתו, לגבי השלמות נדרשות, ונוכח ההתניה שבסופו, עולה בבירור שמתייחס להיעדר תביעות
 4 בקשר להשלמות נדרשות, ולא לליקויים כמו אלו הנתבעים כאן, ושזכרם לא בא באותו מסמך. יתכן
 5 שהנתבעים סברו, שנוכח הנחה שנתנו לעניין מחיר הדירה, הסיכום לעניין השלמות, במסגרתו שילמו
 6 כספים, ובהצטרף להליך הקודם שגם בו שילמו כספים, הגם שארע בשלב מאוחר יותר, שיש בכל
 7 המצטבר להוכיח על חוסר תום לב של התובע בעניין, וכאשר נפגע אינטרס שלהם לסופיות הליכים.
 8 יחד עם זאת, אין מקום לקבוע שמדובר בסיכום, או הסכמה המחייבת את התובע, מה עוד, שלא
 9 ראיתי שזכות התביעה מופעלת על ידו שלא בתום לב, וגם בהקשר הכולל.
 10
 11 בסופו של יום, מדובר בתובע, שקנה במיטב כספו דירה מאחד מיחידים משפחת היזם, שלא הופיע
 12 לאף דיון או מסר עדות, וכאשר ברור שחל בעניין חוק המכר דירות, לעניין יחסי הצדדים, ומבחינת
 13 התובע, כאשר הנתבעים לא יכולים לחלוק על כך, שבפועל מדובר בדירת קבלן בונה שנמכרה לו,
 14 וכאשר האחריות לעניין ליקויים ותיקונם, חלה בעניין על הנתבעת 2, והגם שחווה המכר נעשה בין
 15 התובע לנתבע 1.
 16
 17 ככלל, אין לאשר או לקבל התניה גורפת, השוללת מרוכש דירה, זכות תביעה לפי חוק המכר דירות.
 18 יצוין כי בענייננו, לא נערך פרוטוקול מסירה מסודר של הדירה שרכש התובע.
 19 לטענת הנתבעים, יש לראות במסירת המפתח, בתחילת יוני, והרישום בהמשך לו, לגבי השלמות
 20 פרוטוקול מסירה שבילתו אין, גם אם בדוחק תתקבל עמדה זו, הגם שלא מדובר פרוטוקול כדבעי,
 21 עדיין לא ניתן להסיק מכלל הנסיבות ומן המסמך עצמו, את הוויתור על זכות תביעה עתידית,
 22 ובקשר לליקויים שזכרם לא בא במסמך ומכוח אותו מסמך.
 23
 24 בחוק המכר דירות נקבעה תקופת בדיק ואחריות שונה, ובקשר לסוגי ליקויים אפשריים, העובדה
 25 שכללית לא הוכחש, שהתובע כאן נטל על עצמו לבצע מספר שדרוגים ושיפוצים בדירה שקנה
 26 ובהסכמות הצדדים, עדיין לא מייצרת תיקוני שנת בדיק נדרשים, ו/או טיפול בליקוי כזה או אחר, לפי
 27 חוק המכר דירות. מה עוד שלא ראיתי שתביעת הליקויים כאן הוגשה בקשר לנושא כלשהו,
 28 שפרטנית כבר הוסדר בעבר, או לגביו פוצה התובע. כן אני דוחה את הטענה שהתובע בגין השיפוצים
 29 והשיפורים שביצע, הוא זה שאחראי לליקויים הנתבעים כעת.
 30
 31 יצוין, שמומחה בית המשפט שביקר במקום בנוכחות הצדדים, התייחס לעניין זה במפורש בחוות
 32 דעתו בעמוד 5, ובהתייחס גם למסמכים שהוחלפו בעניין בין הצדדים, ובקשר לשיפוץ שביצע התובע
 33 בעצמו, מומחה בית המשפט בעמוד 5, סעיף 3, נותן דעתו לעניין, וכך גם בסעיפים 10,11,14 שבעמוד
 34 7 מחוות הדעת, הדוחים דרישת פיצוי, בקשר לפריטים שעניינם נוגע לשיפוץ או השיפור שביצע
 35 התובע בעצמו. יצוין כי לעניין הליקוי העיקרי, שכל המומחים שחיוו דעתם בתיק, קבעו שקיים, וכן



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-02-4267 אזרן נ' אינדיג ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עלות תיקונו, הגבוהה ביותר, והכוונה לשיפועים ההפוכים במרפסת המרוצפת, הצמודה לחדר שינה
 2 הורים, על פי החומר שבפני, אין לקבל טענת הנתבעים, שמדובר בכשל הקשור לעבודות התובע.
 3 כאשר מדובר בכשל כזה, מומחה בית המשפט אכן התייחס לעניין ופטר את הנתבעים, מה שלא
 4 נעשה בכשל לליקוי מרכזי זה. בנוסף, שוכנעתי גם מעדות התובע בעניין שאכן מדובר בליקוי
 5 שהתגלה עם הגעת החורף והגשמים, ואינו קשור לשיפוע שביצע בחלק אחר של הסלון.
 6
 7 אני סבור שהתובע זכאי לפיצוי מסוים בשל עוגמת הנפש, ושבעיקרו נובע מן הליקוי בשיפוע
 8 המרפסת שגרם להצפה בחורף הראשון, ושנקבע בנסיבות כאן בסכום של 4,000 ₪.
 9
 10 לא ראיתי מקום לחיוב הנתבעים בפיצוי נוסף נתבע בגין השלמות שונות, וכן נוכח הסכמה לעניין
 11 העברת תשלום מוסכם לפי נספח א' לתביעה, בדיון בצו הזמני בפני כב' השופטת וולוצקי, וכאשר
 12 הסכום הועבר מכוח ההסכמה, והתביעה להיום בעניין, התייתרה.
 13
 14 נוכח כל האמור, אני מחליט לחייב את הנתבעים ביחד ולחוד לשלם לתובע כדלקמן:
- 15 1. פיצוי בגין ליקויי הבניה כפי שנקבעו בחוות דעתו של המהנדס פלדמן סך של 52,460 ₪
 16 בצירוף מע"מ כחוק, צמוד למדד מיום 6.12.11 ועד היום, ומהיום יישא הסכום הצמדה
 17 וריבית כחוק ועד למועד התשלום בפועל.
 - 18 2. פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 4,000 ₪, צמוד ונושא ריבית כחוק מהיום ועד ליום התשלום
 19 בפועל.
 - 20 3. בהתחשב בעובדה שהתביעה התקבלה בחלקה בלבד, וכאשר לעניין התשלום על פי הסכמה
 21 הועבר לתובע בתחילתו של התיק, הגם שנדרש הליך משפטי, וכאשר מנגד ברי שהתובע
 22 הוציא הוצאות נכבדות בהליך, לרבות תשלום לבא כוח, אני מחליט לחייב את הנתבעים
 23 לשלם לתובע בגין הוצאות דיון, לרבות עלות מומחים ואגרת בית משפט, סך של 8,000 ₪,
 24 וכן סך של 15,000 ₪, שכר טרחת עורך דין. כאשר סכומים אלה צמודים ונושאים ריבית
 25 כחוק מהיום ועד ליום התשלום בפועל.
 - 26 4. למניעת טענות ומחלוקות עתידיות, הנפסק כאן הינו לרוכשי הדירה נשוא הדיון, התובע
 27 ואשתו, ביחד ולחוד, ונוכח הצהרת התובע בדיון בעניין. הנפסק כאן ותשלום לפי פסה"ד,
 28 מסלק גם כל טענה של אשתו הגב' צפי אזרן, ביחס לעניינים נשוא התביעה.

המזכירות תשלח עותק פסק הדין לב"כ הצדדים.

31 ניתן היום, י"ט כסלו תשע"ה, 11 דצמבר 2014, בהעדר הצדדים.
 32



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 4267-02-10 אזרן נ' אינדיג ואח'

תיק חיצוני:

אהוד שורוך, שופט

1

2