



> [מקרקעין נדל"ן](#) > [פסקי דין וחדשות](#) > [ראשי](#)

ליקויי בנייה- מוכרת פרטית של דירה חדשה חויבה לפצות בסך כ- 365,000 ₪ בגין ליקויי בנייה וירידת ערך של הדירה את קונה הדירה שהיה מיוצג על ידי עו"ד צבי שטיין מרמת-גן

**ליקויי בנייה- מוכרת פרטית של דירה חדשה חויבה לפצות בסך כ- 365,000 ₪ בגין ליקויי בנייה וירידת ערך של הדירה את קונה הדירה שהיה מיוצג על ידי עו"ד צבי שטיין מרמת-גן**



מאת: [עו"ד צבי שטיין נוטריון, בורר ומגשר מוסמך](#)

050-5781323

רמת גן

## להלן קטעים נבחרים מפסק הדין

ביום 23.6.2015, נחתם בין התובע לנתבעת, שהייתה חברה בקבוצת רכישה, הסכם לרכישת הדירה שהוקצתה לנתבעת, דירת דופלקס בת 3 חדרים בקומות 5 ו-6 (להלן: "ההסכם" ו"הדירה", בהתאמה).

לטענת התובע, הנתבעת מכרה לו דירה בשטח פחות מהמובטח בחוזה ובנוסף, התחייבה לבצע תיקונים שונים בדירה לפני מסירתה לקונה.

מפתחות הדירה נמסרו לתובע ביום 4.1.2016.

בסעיף 3.7 להסכם התחייבה הנתבעת לבצע את תיקון ליקויים ספציפיים בהתאם למפורט בסעיף 3.18 להסכם כדלקמן:

"המוכר מתחייב לתקן על חשבונו או באמצעות הקבלן או חברת הביטוח, את הליקויים " כמפורט להלן:

תיקון ריצוף בשתי המרפסות, עליונה ותחתונה כולל החלפת ריצוף לפי הנדרש, כן 3.18.1 שהשיפועים יהיו נאותים לנקודת הניקוז בשיעור 1% לפחות

"תיקוני רטיבות וכתמי רטיבות ותפרחות מלח כללי בכל הדירה 3.18.2 בתוספת להסכם נקבע כדלקמן:

המוכר מצהיר כי ישלים את תיקון כל הרטיבויות בדירה לשביעות רצון הקונה, כולל 2. החלפת מרצפות במידת הצורך, עד שבועיים מיום חתימה על הסכם זה.

בנוסף, מצהיר המוכר כי הוא מתחייב ליתן לקונה תקופת בדיק ותקופת אחריות בדירה, 3.

בהתאם למפורט בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, בכל הקשור לליקויים המפורטים בסעיף 3.18 להסכם וזאת באמצעות הקבלן כמפורט בסעיף 3.17 להסכם וכן בנספח כ' להסכם.

4. הצדדים מסכימים כי כל שאר סעיפי ההסכם יישארו על כנם ולא ישונו.

5. "הצדדים מצהירים כי הוראות נספח זה יגברו על הוראות ההסכם בנקודות המשיקות. בחוות דעת מומחה בית המשפט נקבע כי אומדן תיקון כל הליקויים בדירה הוא בסך של 43,560 ₪ כולל פיקוח הנדסי בשיעור 10%, אך לא כולל מע"מ. משך ביצוע התיקונים נקבע ל-10 ימים בהם הדירה תהיה לא ראויה למגורים

טענת התובע לפיה, בהסכם, הצדדים הגדירו בהסדר הדיוני את המחלוקת בענין זה. מחד נקבע שטח נטו. ומאידך, טענת הנתבעת לפיה, לא התחייבה לשטח הנטען על ידי התובע, ("AS IS" -לכאורה" ו" לאור הגדרת הנכס בהסכם

מומחה בית המשפט קבע בחוות דעתו שהשטח נטו החסר בדירה הוא 9.65 מ"ר. מדובר בהפרש שאינו זניח ביחס לשטח נטו אותו ציינה הנתבעת בהסכם – 60.55 מ"ר, ואינו מתיישב עם המילה "לכאורה", אשר יכולה להעיד על הפרשים שוליים. מדובר בהפרש העולה על 15% בשטח הנטו של הדירה. גם אם הנתבעת לא יכלה לדעת במועד זה, מהו שטח הברוטו המדויק של הדירה, מלבד השטח המצוין בפרוטוקול ההקצאה ביחס לדירה, אין הסבר מניח את הדעת למצג המופיע בסוגריים ולפיו השטח נטו הוא 60.55 מ"ר

אכן, התובע בחר לרכוש את הדירה ולהיכנס בנעלי הנתבעת, אשר המחתה לו את כל זכויותיה והתחייבויותיה. כמו כן, ניתנה לתובע אפשרות לערוך בדיקות ביחס לפרויקט ולדירה והתובע הצהיר כי הוא מוותר על כל טענה בגין מום או אי התאמה (סעיף 4.1 להסכם). אולם, הסכמה זו אינה יכולה לאיין את משמעות המצג הוולנטרי, שהנתבעת בחרה לכלול בהגדרת הנכס, בטרם הושלמה בניית הדירה. כאמור, מדובר בהפרש העולה על 15% בשטח הנטו של הדירה וברי, כי יש לכך משמעות מבחינת התמורה שסוכמה בהסכם בגין הדירה.

הנתבעת אשר לא סיפקה הסבר לנתון המצוין בסוגריים לעניין שטח הדירה בהגדרת הנכס, אף לא צירפה את התשריט עליו נסמכת ההגדרה: "והכל כמפורט בתשריט המסומן ח' והמצ"ב

לכן, הגעתי לכלל מסקנה לפיה זכאי התובע לפיצוי בגין השטח החסר

כאמור, מומחה בית המשפט קבע בחוות דעתו פער של 9.65 מ"ר. לאור האמור, אמד המומחה את שיעור ירידת הערך נכון למועד רכישת הדירה, 23.6.2015, בסך של 254,000 ₪. המומחה אמד את שיעור ירידת הערך גם למועד עריכת השומה, 3.10.2017, בסך של 434,000 ₪

לעניין טענת התובע ביחס לאי תיקון ליקויי הרטיבות, התובע קיבל את החזקה בדירה ועבר להתגורר בה. בסעיף 66 לפסק הדין קבעתי, כי הנתבעת אינה אחראית לליקויי הבנייה נשוא חוות דעת מומחה בית המשפט, למעט ביחס לליקויים המנויים בסעיפים 1.1; 1.2; 1.4; 1.5; 1.7; 2.2, המתייחסים להתחייבויות הספציפיות של הנתבעת כלפי התובע, לתיקון הריצוף בשתי המרפסות בדירה. כמו גם, תיקוני רטיבות, כתמי רטיבות ותפרחות מלח בכל הדירה, הכוללים החלפת מרצפות במידת הצורך, וזאת בהתאם לסעיף 3.18 להסכם והתוספת להסכם

דיור חלופי ל-10 ימים - מומחה ביהמ"ש קבע כי התובע יידרש לדיור חלופי למשך 10 ימים, לצורך ביצוע תיקון הליקויים. מאחר שאחריות הנתבעת לתיקון הליקויים מוגבלת לרכיבים אותם מניתי בסעיף 66 לפסק הדין, מצאתי על דרך האומדנה, כי התובע זכאי לדיור חלופי למשך 5 ימים, ובהתאם להצעת המחיר לפיצוי בסך של 3,680 ₪

עוגמת נפש – מצאתי לפסוק לתובע סך של 15,000 ₪ בשל עוגמת נפש

אשר על כן התביעה מתקבלת בחלקה. הנתבעת תשלם לתובע סך 28,828.8 ₪ בגין ליקויי  
בניה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד הגשת התביעה  
סך 254,000 ₪ בגין ירידת ערך, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מיום  
23.6.2015;  
סך 3,680 ₪ בגין דיור חלופי וכן סך 15,000 ₪ בשל עוגמת נפש. סכומים אלה יישאו  
הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד פסק הדין  
הנתבעת תישא בהוצאות התובע בגין אגרת בית המשפט, ביחס לסכום שנפסק בפסק הדין  
וכן בשכ"ט עו"ד התובע בסך 20,000 ₪  
בסכום שכה"ט לקחתי בחשבון את ההסכמות בהסדר הדיוני וכפועל יוצא, את חיסכון  
במשאבים לצדדים ולביהמ"ש  
ניתן היום, י"ב תמוז תשפ"ב, 11 יולי 2022, בהעדר הצדדים

המידע המוצג כאן אינו מהווה ייעוץ משפטי ו/או המלצה מכל סוג ו/או חוות דעת, מומלץ לפנות לייעוץ  
מקצועי טרם נקיטת כל הליך. כל הסתמכות על המידע המוצג כאן היא באחריותך בלבד. הגלישה באתר  
היא בכפוף [לתקנון האתר](#)