



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט דוד יצחק

תובעים

מאיר יעקביאן
ע"י ב"כ עוה"ד אייל ורדי גלר

נגד

נתבעים

1. אפריקה ישראל מגורים בע"מ
2. דניה סיבוס בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד שני אזורן לוי ואח'

פסק דין

1 לפני תביעה למתן צו עשה לביצוע תיקונים בדירה שרכש התובע מהנתבעת 1, וכן תביעה כספית על
2 סך של 143,000 ₪ בטענה לנזקים שנגרמו בעטיים של ליקויי בניה בדירה, ובכלל זה אובדן דמי
3 שכירות, דיור חלופי ועוגמת נפש, וכן פיצוי בגין הודעות "ספאם" שלטענת התובע נשלחו על-ידי
4 הנתבעת 1.

5 רקע וטענות הצדדים בתמצית

6 1. התובע התקשר עם הנתבעת 1 בהסכם מיום 10.1.2024, לרכישת דירה חדשה בפרויקט
7 "סביוני ארנונה ירושלים", ברחוב חיים כהן בירושלים (להלן – **הדירה**). הנתבעת 2 שימשה כקבלן
8 המבצע של הפרויקט.

9 2. לטענת התובע, בסמוך לאחר מסירת הדירה התגלו ליקויי בניה בדירה. בעקבות כך הוגשה
10 תביעה בבית משפט השלום בתל אביב שנידונה בת"א 64481-05-18 (בפני כבוד השופט אהוד שוורץ)
11 (להלן – **התביעה הראשונה**). על פי הנטען, במהלך ניהול התביעה הראשונה נתגלו בדירה ליקויים
12 נוספים, ובכלל זה רטיבות, סדקים וחורים בקירות הדירה, במחסנים וכן בעיות בריצוף. פניית
13 התובע לנתבעות לבדיקת הליקויים שנתגלו, נענתה בסירוב מצדן, וזאת מן הטעם כי הליקויים
14 שנתגלו לא נכללו בתביעה הראשונה. בנסיבות אלה, נאלץ להגיש את התביעה כאן.



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

3. התובע מוסיף וטוען, כי חרף תלונותיו, הליקויים טרם תוקנו, ואף הליקויים שתוקנו חזרו על עצמם ביתר שאת כתוצאה מעבודה לקויה. כתוצאה מכך, הדירה סובלת מריח רע כאשר נזקי הרטיבות משליכים על הדירה שמתחת לדירת התובע, באופן שקיים חשש כי תוגש תביעה כנגדו. עוד נטען, כי מדובר ברטיבות שקיימת במרבית הדירות אשר לא נפתרה גם לאחר ביצוע התיקונים ע"י הנתבעות.
4. לטענת התובע, הדירה נבנתה על ידי הנתבעות בניגוד לדרישות התקנים הרלבנטיים ו/או בניגוד למפרט הטכני אשר צורף להסכם המכר ו/או באופן רשלני ובלתי מיומן תוך העסקת עובדים ו/או קבלני משנה בלתי מיומנים, לא ננקטו כל האמצעים לביצוע נאות ותקין של בניית הדירה, ולכן, בדירה ליקויים המהווים אי התאמה כשמשמעות המונח בחוק המכר (דירות). לתמיכה בטענותיו צירף התובע חוות דעת הנדסית מיום 20.6.2021 (אינג' אדוארד טולציס). יצוין, כי בהמשך, במסגרת רשימת הבקשות מיום 5.4.2022, הגיש התובע חוות דעת עדכנית מיום 3.3.2022 (אינג' שאול יונה).
5. על יסוד טענות אלו, עתר התובע לחיוב הנתבעות בביצוע התיקונים הנדרשים בפיקוח מומחה מטעם בית המשפט, וזאת כדי למנוע בעיות רטיבות, ולטפל בסדקים ובחורים בקירות הדירה ובמחסנים.
6. נוסף על כך, לטענת התובע נגרמו לו נזקים נוספים כתוצאה מהליקויים בדירה. לטענתו, בעטייה של הרטיבות בדירה ובעקבות דרישת שוכרי הדירה נאלץ להפחית מדמי השכירות סך של 1,000 ₪ לכל חודש במשך 4 שנים. כמו כן, ולצורך ביצוע התיקונים הנדרשים, העריך כי יידרש לפנות את השוכר מהדירה ולממן עבורו דיור חלופי, לכל הפחות, למשך חודש, תוך שייגרם לו נזק כספי המוערך על ידו בסך 15,000 ₪.
7. עוד טוען התובע, כי נוכח התנהלות הנתבעות בכל הקשור לבניית הדירה ובזלזול שהפגינו לאורך הזמן, נמנעה ממנו האפשרות ליהנות ולהפיק ניצול מרבי של הדירה, ובכך נגרמה לו אי נוחות כתוצאה מהטרחה המיוחדת, אובדן ימי עבודה כמהנדס (שווי כל יום עבודה הוערך על ידו בסך 1,200 ₪), הצורך בפניה למומחים, נמנעה ממנו הנאה מהדירה ובעיקר התנהלותו מול שוכר הדירה שהתלונן על תנאי המגורים. בכך, לטענתו, נגרמה לו עוגמת נפש המוערכת על ידו בסך 50,000 ₪.
8. לצד הנזקים האמורים, מוסיף התובע וטוען, כי הוטרו בהודעות ספאם על ידי הנתבעות 1, על אף שמעולם לא אישר לה לשלוח לו עלונים ופרסומות לתיבת הדוא"ל, וחרף דרישותיו, לא חדלה לשלוח אליו הודעות ספאם, ואף לא הוסיפה את המילה "פרסומת" בתחילת כל הודעת דוא"ל. התובע מוסיף, כי תכתובות הספאם ממשיכות ומטרידות אותו למרות שהגיש תביעה כנגד הנתבעות בגין הודעות ספאם קודמות, ולחץ על קישורית ההסרה מרשימת התפוצה אך ללא הועיל. בהתאם,



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עותר התובע לפיצוי בסך 30,000 ₪ בהתאם לסעיף 30א לחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-
2 1982 (להלן - חוק התקשורת).
- 3 9. הנתבעות כופרות בטענות התובע. לטענתן, מדובר בתביעה שנייה שהגיש התובע בה טוען
4 לקיומם של ליקויי בניה בדירה שנמסרה לו לפני כ-6 שנים, שעה שהתביעה הראשונה שהוגשה על
5 ידו תלויה ועומדת ומתנהלת בבית משפט השלום בתל אביב.
- 6 10. לטענתן, הדירה נמסרה ביום 13.9.2016. במועד המסירה נערך פרוטוקול מסירה, לפיו,
7 הדירה נמסרה תקינה, נקיה וראויה למגורים למעט נושאים מינוריים שנדרשה הסדרתם במסגרת
8 תקופת הבדק. ממועד מסירת הדירה, נענתה הנתבעת 2 למלוא דרישותיו של התובע וחרף
9 ניסיונותיה לתקן את הטעון תיקון, התובע הערים קשיים ולא שיתף עמה פעולה.
- 10 11. עוד טוענות הנתבעות, כי בתביעה הראשונה מינה בית המשפט את המהנדס דן אורמן
11 כמומחה מטעמו, ובחוות דעתו מיום 9.1.2020 העריך את אי ההתאמות בדירת התובע בסך 14,860
12 ₪ כולל מע"מ ופיקוח, בעוד שחוות דעת התובע לעניין אי התאמה עמדה על סך של 73,733 ₪.
- 13 12. מוסיפות הנתבעות וטוענות, כי במהלך חודש יוני 2021 המציא התובע לנתבעות חוות דעת
14 הנדסית מטעמו, לפיה, התיקונים בדירה הוערכו בסך כולל של 9,189 ₪. בעקבות חוות הדעת הציעה
15 הנתבעת 2, לפני משורת הדין, לבצע את התיקונים המפורטים בחוות הדעת מטעמו, אך הדגישה
16 כי לא יהיה בכך כדי להאריך את תקופת הבדק היות שמדובר בתיקון שנעשה לפני משורת הדין
17 ובחלוף תקופת הבדק. התובע סירב, ובחודש אוקטובר 2021 הגיש את התביעה כאן, אליה צורפה
18 חוות הדעת מטעמו.
- 19 13. לטענתן, התובע פעל בניגוד להוראת סעיף 4ב' לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן -
20 חוק המכר). בסירובו לקבל את הצעת הנתבעת 2 לביצוע התיקונים, ובהתנייתו את ביצוע העבודות
21 בהארכת תקופת הבדק שתמה, מנוע הוא מלהעלות טענות להחמרת הנזק לדירתו ולדירות השכנות.
22 עוד נטען, כי נוכח תום תקופת הבדק ותחילתה של תקופת האחריות, הנטל להוכיח כי אי ההתאמה
23 מקורה בליקויי בניה ו/או בטיב החומרים מוטל על התובע, וחוות הדעת מטעמו חסרה מסקנה אשר
24 למקור הלחות שנמצאה במספר מוקדים בדירה, כמו גם לא בוצעה הבדיקה עליה הורה המומחה
25 מטעמו. מנגד, מסקנת חוות דעת המומחה מטעמן היא כי מקור הלחות הוא היעדר תחזוקה של
26 האיטום בין דופן הקיר לאמבט.
- 27 14. לטענת הנתבעות, יש לדחות את דרישות התובע לדיוור חלופי ולפיצוי בגין הפחתת דמי
28 השכירות, מן הטעם כי אין ולא היו אי התאמות אשר פגעו ברווחת הדיירים באופן המצדיק הפחתת
29 דמי השכירות, ואי ההתאמות נובעות רובן ככולן מתחזוקה לקויה של השוכר; כך, בהתאם לחוות



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 הדעת מטעמן, התיקונים הנדרשים בדירה אינם מצריכים פיקוח הנדסי וניתן לבצעם ללא פגיעה
2 ברווחת הדיירים; התובע לא צירף חוזה שכירות ממנו ניתן ללמוד על הפער בדמי השכירות
3 המשולמים היום לעומת דמי השכירות ששולמו בתחילת תקופת השכירות; חוות הדעת שצירף
4 התובע לעניין שווי דמי השכירות הופקה בעבור הנתבעות והושמטו ממנה עמודים מסוימים וחלף
5 זו צורך עמוד אחד שלא מהווה חלק מאותה חוות דעת ואינו רלבנטי.

6 15. עוד נטען, כי אף את דרישת התובע לפיצוי בגין הטרדות "ספאם" יש לדחות משום שמדובר
7 בטענה זוהי לחלוטין לטענתו בתביעה הראשונה, התובע לא צירף כל הודעת דוא"ל שנשלחה אליו
8 ומדובר ככל הנראה בהודעות שנשלחו לטלפון הנייד. ההודעות נשלחו אל התובע על רקע פניותיו
9 היוזמות אל הנתבעת 1 במסגרתן השאיר את פרטיו לצורך קבלת מידע אודות פרויקטים של
10 הנתבעת 1, החל משנת 2013 ועד שנת 2021 ואף לאחר התביעה הראשונה והתביעה דנן. לטענתו,
11 מעולם לא ביקש להסיר פרטיו מרשימות התפוצה אליהן ביקש להשתייך, עם זאת, סמוך לאחר
12 התביעה הראשונה המתנהלת משנת 2018, הוסר מספר הטלפון של התובע ביוזמת הנתבעת 1 על אף
13 שלא פנה אל הנתבעת 1 בדרך המקובלת, חרף זאת, המשיך התובע והשאיר פרטיו במודעות
14 פרסומיות ועושה שימוש לרעה בסעיף 30א לחוק.

15 16. לטענתו, יש לדחות טענות התובע להפסד ימי עבודה ועוגמת נפש, מקום שכלל לא הוכיח
16 הפסד ימי עבודה, והאישור שצירף על שווי יום עבודה אינו מהווה הוכחה לכך כי הפסיד ימי עבודה;
17 בסירובו להצעת הנתבעות לטפל באי ההתאמות לפנים משורת הדין והערמת הקשיים מצדו, יצר
18 בעצמו מחלוקות בינו לבין הנתבעות; סכום הפיצוי הנדרש מנופח ומהווה מכפלה של פי 5.5 מהסכום
19 בחוות הדעת מטעמו.

20 ניחול ההליך

21 17. כאמור, במסגרת תביעתו עתר התובע למספר סעדים ובין היתר, למתן צו עשה לביצוע
22 תיקונים בדירה על ידי הנתבעות. בדיון שהתקיים ביום 10.11.2022 הוצע לצדדים מתווה לסיום
23 המחלוקת לפיו:

24 "בית המשפט מציע לצדדים בהמשך לדיון הקודם שנערך בעניין
25 התיקונים שיבוצעו בדירת התובע, כי התיקונים יכללו את עבודות הטיח
26 והצבע בעקבות הרטיבות הנטענת וכן את האיטום מסביב לאמבטיה
27 במטרה לפתור את בעיית הרטיבות וכן תיקונים במחסן בכפוף לבדיקת
28 המחסן וטיב הנזקים הנטענים שם.





בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 על העבודות כאמור תינתן ע"י הנתבעות אחריות של שנה מיום ביצוע
- 2 העבודות.
- 3 ככל ותינתן הסכמת הצדדים למתווה, תיאום העבודות ייעשה בתוך 20
- 4 ימים ממועד מתן ההסכמה, תוך שהעבודות יושלמו תוך 30 ימים לאחר
- 5 מכן.
- 6 לאחר השלמת ביצוע העבודות, יינתנו הוראות לגבי המשך בירור הסעדים
- 7 הנוספים."
- 8 18. הצדדים נתנו את הסכמתם למתווה (הנתבעות נתנו הסכמתם בדיון והתובע בהודעה
- 9 שהוגשה לתיק בית המשפט באותו היום).
- 10 19. לאחר שעבודות התיקונים בוצעו על ידי הנתבעות, נתגלעה מחלוקת בין הצדדים אשר לטיב
- 11 התיקונים. בהתאם לכך, בהחלטה מיום 26.2.2023 מונה המהנדס רפאל גיל כמומחה מטעם בית
- 12 המשפט (להלן – המומחה) לבחינת התיקונים שבוצעו על ידי הנתבעות בהתאם למתווה שהוסכם
- 13 על הצדדים.
- 14 20. ביום 14.2.2024 הוגשה חוות דעת המומחה לפיה, חרף התיקונים שבוצעו בדירת התובע
- 15 ובדירת השכנה, נדרשים תיקונים נוספים.
- 16 21. הנתבעות ביצעו את התיקונים בהתאם לחוות דעת המומחה, ולאחר השלמת התיקונים
- 17 נדרשה ביקורת נוספת של המומחה מטעם בית המשפט, על מנת לאשר את ביצוע התיקונים
- 18 והשלמתם בהתאם לחוות דעתו.
- 19 22. ביום 15.10.2024 נתקיימה ישיבת קדם משפט מסכמת לאחר הגשת תצהירי הצדדים.
- 20 לאחר דיון שנערך הגיעו הצדדים להסכמה לפיה יינתן צו להגשת סיכומים ללא חקירות העדים,
- 21 ולאחר שיוגש דו"ח המומחה המאשר את ביצוע התיקונים, יינתן פסק דין מנומק בסוגיות הנוספות
- 22 שבמחלוקת, על בסיס החומר הקיים בתיק.
- 23 23. הצדדים הגישו סיכומים בהתאם למוסכם.
- 24 24. דו"ח המומחה לעניין השלמת התיקונים מיום 25.11.2024 הוגש לתיק בית המשפט ביום
- 25 13.1.2025. בהתאם לדו"ח הסופי מצא המומחה כי כלל הליקויים המפורטים בחוות דעתו תוקנו,
- 26 זולת תיקון צבע בתקרת מרפסת הסלון. נוסף על כך, במסגרת הדו"ח הסופי התייחס המומחה
- 27 לטענה בדבר ליקויים בעבודות הריצוף ולעובדה כי הבדיקה שהמליץ לערוך בעניין זה ותוצאותיה
- 28 לא התקבלו.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

25. בדו"ח הסופי הוסיף המומחה וציין, כי בבדיקה שערך מצא רטיבות באזור חדש בו לא נמצאו סימני רטיבות בבדיקה הקודמת שערך: "נמצאה רטיבות מעל הפנלים בחדר שינה של הילדה מול חדר הרחצה, בקיר המחיצה עם חדר שינה הורים. ... נמצאה רטיבות מעל הפנלים בחדר שינה הורים, בהיקף קירות חדר רחצה הורים".

26. נוכח האמור בדו"ח הסופי, ובפרט נוכח סימני הרטיבות שנמצאו, נתבקשה התייחסות הצדדים. יצוין, כי בד בבד עם הגשת סיכומי התשובה, הגיש התובע התייחסות נוספת לחוות דעת הסופית של המומחה, במסגרתה טוען התובע כי בדירה מתחתיו (דירה מס' 8) חזרה הרטיבות אך פנייתו לנתבעות לטפל בעניין לא נענתה.

27. ביום 7.9.2025 הגישו הנתבעות את התייחסותן להודעת התובע. לטענתן, לאחר שנציג מטעם בחן את טענות התובע נמצא כי אין כל רטיבות באזור הנטען בדירת השכן (ככל הנראה מאחר ובוצע טיח וצבע בקיר). כמו כן, הוסיפו הנתבעות וטענו כי לא מדובר ברטיבות חוזרת, אלא רטיבות חדשה, שכן בעוד הרטיבות אשר נבדקה על ידי המומחה במסגרת חוות דעתו הייתה רטיבות באזור שתחת חדרי הרחצה של התובע, הרטיבות הנטענת הינה באזור תקרת מרפסת שירות הגובלת במטבח ולא מתחת לחדרי הרחצה של התובע. מכאן, שמדובר ברטיבות חדשה ולא ברטיבות חוזרת.

28. לצורך הכרעה במחלוקת, יש להידרש ולהכריע בטענות הצדדים ביחס לדו"ח הסופי של המומחה ולבחינת יישום המתווה לתיקון הליקויים כאמור, וכן במחלוקות הנוספות שבין הצדדים, ובכלל זה אובדן דמי שכירות, דיור חלופי, עוגמת נפש ופיצוי בגין הודעות ספאם לפי חוק התקשורת.

דיון והכרעה

18 השלמת תיקון הליקויים בהתאם למתווה המוסכם – הדו"ח הסופי של מומחה בית המשפט

29. כאמור, מעיון בדו"ח הסופי עולה כי המומחה מצא שהליקויים אשר פורטו בחוות הדעת שניתנה על ידו במסגרתה בחן את תיקון הליקויים על ידי הנתבעות, לרבות התיקונים הנוספים שנדרשו בהמשך לחוות דעתו, תוקנו על ידי הנתבעות, וזאת למעט ליקוי בצבע במרפסת הסלון.

30. ביחס לליקוי בצבע המרפסת, בהתייחסותן לדו"ח הסופי הבהירו הנתבעות כי בהתאם למתווה מוסכם הן נכונות להשלים את הליקוי בהתאם להערות המומחה.

31. בדו"ח הסופי התייחס המומחה גם לליקוי הנטען ביחס לעבודות הריצוף. אזכיר, כי בחוות דעתו עמד המומחה על הצורך בעריכת בדיקה מתאימה לבדיקת הליקוי הנטען והיקפו. בדיקה זו נדרש התובע לבצע, ואת תוצאות הבדיקה להעביר לעיון המומחה לצורך השלמת חוות דעתו בסוגיה זו. ברם, בהתאם להודעתו מיום 13.5.2024 הבהיר התובע כי הוא חזר בו מהחלטתו לביצוע הבדיקה



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עליה המליץ המומחה. בהתאם לכך, לא נדרשה השלמת חוות דעת המומחה ביחס לליקוי הנטען
2 בריצוף.
- 3 32. במסגרת התייחסות התובע לדו"ח הסופי, ביקש התובע לטעון ביחס לליקויים נוספים
4 שלטענתו התיקון שנעשה על ידי הנתבעות אינו מספק. בכלל זה טען ביחס לליקויים בצבע, ליקויי
5 סדקים בקירות, ליקויים במחסן ועוד.
- 6 33. דין הטענות ביחס לליקויים הנוספים להידחות.
- 7 34. המומחה נדרש לבחון את תיקון הליקויים על ידי הנתבעות. לשם כך מונה, לשם כך ניתנה
8 חוות דעתו הראשונה ולשם כך נדרש לדו"ח הסופי. מקום בו המומחה מצא כי הליקויים תוקנו
9 לשביעות רצונו המקצועית, אין עוד מקום להידרש לטענות סובייקטיביות של התובע ביחס
10 לליקויים האמורים.
- 11 35. הדברים נכונים, בפרט מקום בו הצדדים הסכימו למתווה לפיו התיקונים יבוצעו על ידי
12 הנתבעות בפיקוח המומחה מטעם בית המשפט אשר יבדוק את ביצוע התיקונים ויגיש דו"ח בהתאם
13 כאשר לאחריו יגישו הצדדים את סיכומיהם לצורך הכרעה במחלוקת.
- 14 36. מחלוקת נוספת נוגעת לסימני הרטיבות שאיתר המומחה בעת הביקור שערך לצורך הכנת
15 הדו"ח הסופי. כאמור, בבדיקה שנערכה על ידו איתר המומחה רטיבות מעל הפנלים בחדר שינה של
16 הילדה מול חדר הרחצה, בקיר המחיצה עם חדר שינה הורים, וכן רטיבות מעל הפנלים בחדר שינה
17 הורים, בהיקף קירות חדר רחצה הורים. המומחה ציין בדו"ח הסופי כי מדובר ברטיבות באזור
18 חדש – רטיבות שלא זוהתה או אותרה בבדיקה הקודמת שערך. בהקשר זה המומחה הוסיף והבהיר
19 בדו"ח הסופי ביחס לרטיבות החדשה שאותרה כך:
- 20 "ככל הנראה הרטיבות היוצאת מחדר רחצה הורים מקרינה אל האזורים
21 שנמצאו רטובים בביקורת זו. מעיון בכל חוות הדעת מטעם התובע, לא
22 נטען כי הייתה רטיבות מחדר רחצה הורים באזור תחתית הקירות.
23 הייתה טענה רק לרטיבות באזור התקרה בחדר רחצה הורים, אך אין
24 לנושא זה כל קשר. יתכן והרטיבות הדומיננטית שהייתה בדירה העפילה
25 על ממצאי הרטיבות מחדר רחצה הורים ולכן לא ניתן היה בזמנו לאתרה.
26 או שמדובר ברטיבות חדשה".
- 27 37. רוצה לומר, בהתאם לחוות דעת המומחה, מקור הרטיבות הוא בחדר רחצה הורים. כפי
28 שמציין המומחה, הטענה המקורית בחוות דעת התובע התייחסה לרטיבות באזור התקרה בחדר



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 רחצה הורים ולא בתחתית הקירות. לטעמו של המומחה קיימות שתי אפשרויות להסביר את
- 2 הרטיבות החדשה – הרטיבות הייתה קיימת אך לא ניתן היה לאתר אותה נוכח הרטיבות
- 3 הדומיננטית בדירה; רטיבות חדשה שלא הייתה במקור.
- 4 38. מטבע הדברים, הצדדים חלוקים בשאלת מקורה של הרטיבות החדשה. לטענת התובע, לא
- 5 מדובר ברטיבות חדשה. לטענתו, לאורך השנים התלונן על רטיבות בחדר ההורים ובחדר הילדים,
- 6 אולם הנתבעות שהיו אמונות על איתור מקור הרטיבות, הניחו כי מקורה בחדר הרחצה הכללי ולא
- 7 בדקו את חדר רחצה הורים. עוד נטען, כי לא בהכרח מדובר בחדר רחצה הורים כמקור לרטיבות
- 8 ואפשר שמדובר במקור אחר. התובע מפנה לחוות הדעת מטעמו שם מפורטת הרטיבות בחדר
- 9 הילדים ובחדר ההורים. לטענתו, הנתבעות אף ביקשו לתקן את הרטיבות בחדר הורים.
- 10 39. הנתבעות טוענות מנגד, כי מדובר ברטיבות חדשה שאינה חלק מחוות הדעת של התובע ולא
- 11 נכללו בתביעה מלכתחילה. לטענתן, מדובר ברטיבות חדשה שאותה בדירת התובע בחלוף 8 שנים
- 12 לאחר המסירה של הדירה, כאשר במהלך תקופה זו חלפה תקופת הבדק ותקופת האחריות. עוד
- 13 נטען, כי המומחה חרג מסמכותו שכן על פי הנחיות בית המשפט נדרש לבחון את תיקון הליקויים
- 14 על ידי הנתבעות ולא לאתר מוקדי רטיבות חדשים.
- 15 40. לאחר בחינת טענות הצדדים, לרבות חוות הדעת מטעם הצדדים וחוות דעת המומחה
- 16 מטעם בית המשפט, הגעתי לכלל דעה ומסקנה כי אין לראות ברטיבות שאותה על ידי המומחה
- 17 חלק מהתביעה שבפני, ולכן אינה חלק מהמתווה על פיו הנתבעות התחייבו לבצע את תיקון
- 18 הליקויים. אבהיר, כי למסקנה זו הגעתי בין אם מדובר ברטיבות חדשה ובין אם מדובר ברטיבות
- 19 שהייתה קיימת אך לא אותה נוכח הדומיננטיות של הרטיבות בדירה. אסביר.
- 20 41. בחוות הדעת הראשונה שהגיש התובע ואשר צורפה לכתב התביעה (יוני 2021), ובחוות
- 21 הדעת המעודכנת שהוגשה על ידי התובע בשלב מאוחר יותר במסגרת רשימת הבקשות (מרץ 2022),
- 22 לא מצאתי כל אזכור או טענה לרטיבות שמקורה בתחתית חדר רחצה הורים. בחוות הדעת
- 23 הראשונה מציין המומחה מטעם התובע, בסעיף 1.2, "חדר רחצה הורים: סימני לחות בתקרה".
- 24 המומחה מטעם התובע מציין בחוות דעתו גם לחות בקירות חדר שינה הורים, אולם הרטיבות
- 25 החדשה שאותה אינה בקיר שבו נטען כי הייתה קיימת לחות, וממילא המומחה מטעם בית המשפט
- 26 בחן את הקירות בחדר שינה הורים שבהם נטען לקיומה של לחות, ומצא כי הליקוי תוקן. כלומר,
- 27 מדובר ברטיבות שלא נטענה לגביה דבר בחוות הדעת הראשונה.
- 28 42. הוא הדין גם מעיון בחוות הדעת השנייה (המעודכנת). הבדיקה נערכה ביום 28.2.2022
- 29 ומבדיקת המומחה מטעם התובע עולה כי המומחה מפנה לאותה רטיבות בקיר חדר שינה הורים





בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 באותו מקום שנטען על ידי המומחה הקודם (סעיף 2.1.3). למעשה, מעיון בחוות הדעת המעודכנת,
2 המומחה לא מצא לציין את הלחות בתקרת חדר רחצה הורים, וליקוי זה שהיה קיים בחוות הדעת
3 הראשונה, לכאורה כבר אינו מנת חלקה של חוות הדעת המעודכנת.
- 4 43. נמצא אפוא, כי במסגרת כתב התביעה וחוות הדעת שצורפו על ידי התובע, לא הועלתה כל
5 טענה לרטיבות שמקורה ברצפת חדר רחצה הורים. בנסיבות אלה, בין אם מדובר כאמור ברטיבות
6 חדשה שלא הייתה במועד עריכת שתי חוות הדעת מטעם התובע, ובין אם מדובר ברטיבות שהייתה
7 במועד עריכת שתי חוות הדעת מטעם התובע, הרטיבות החדשה לא שימשה פלוגתא במכלול
8 הטענות שהעלה התובע כנגד הנתבעות.
- 9 44. אפשר שככל והרטיבות הייתה מתגלה במהלך תקופת הבדק ו/או האחריות, ניתן היה
10 לראות ברטיבות החדשה שאותרה כחלק מהליקויים שבאחריות הנתבעות. ואולם, מקום בו
11 הרטיבות אותרה לראשונה לאחר תקופת הבדק ו/או האחריות (ובעניין זה אין רבותא אם היא רק
12 אותרה בשלב מאוחר או שהתרחשה לראשונה בסמוך לשלב שבו אותרה), קמה מטבע הדברים
13 שאלת אחריות הנתבעות לרטיבות האמורה. סוגיה זו לא ניתן לברר בשלב זה של הליך ונוכח
14 המתווים עליהם הסכימו הצדדים, ואין לכך כל הצדקה שעה שעל פניו אין בהכרעה בהליך כאן כדי
15 ליצור מעשה בית דין ביחס לרטיבות שגם הנתבעות טוענות כי היא "רטיבות חדשה".
- 16 45. למעלה מן הצורך אוסיף, כי קיים ספק בעיניי באשר לאפשרות לפיה מדובר ברטיבות שלא
17 אותרה על ידי המומחה הואיל והרטיבות הדומיננטית בדירה העפילה על הרטיבות מחדר הרחצה.
18 כזכור, היריבות בין התובע לנתבעות החלה עוד במסגרת תביעה שהוגשה על ידי התובע בבית משפט
19 השלום בתל אביב. באותה תביעה הוגשו חוות דעת מטעם הצדדים ומונה מומחה מטעם בית
20 המשפט. ודוק, בתביעה הראשונה לא נטענה כל טענה לרטיבות מחדר רחצה הורים. גם בהליך בפני,
21 כאמור לעיל, לא נטען לרטיבות בחדר רחצה הורים. רטיבות שמקורה בחדר רחצה הורים לא אותרה
22 גם חרף מספר ביקורים של המומחים מטעם הצדדים והמומחה מטעם בית המשפט. בנסיבות בהן
23 מדובר ברטיבות שאותרה בקירות "חדשים", מצביעה לכאורה בסבירות גבוהה יותר לכך שמדובר
24 ברטיבות חדשה ומאוחרת, ופחות סביר שמדובר ברטיבות שלא ניתן היה לאתר בשלבים קודמים.
- 25 46. כך או כך, כאמור, גם אם מדובר ברטיבות שלא ניתן היה לאתר בשלבים קודמים, היא
26 הנותנת כי בכל מקרה מדובר ברטיבות שלא נטען לגביה בהליך שבפני, ולכן היא לא יכולה להיות
27 חלק מהמתווה המוסכם לתיקון הליקויים שלגביהם נטען על ידי התובע והמומחים מטעמו.
- 28 47. אשר להודעת התובע בדבר חזרה של רטיבות בדירה מס' 8 – גם בעניין זה, לטעמי, דין
29 הטענה להידחות. ראשית, בדו"ח הסופי מאשר המומחה מטעם בית המשפט כי גם לשיטת התובע



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 אין ליקוי בדירות השכנים. בעניין זה הוטעם על ידי המומחה כי הליקוי תוקן ואין סימני רטיבות.
2 שנית, והעיקר, בחוות דעת המומחה הוטעם כי מדובר בטענה לרטיבות "באזור אשר מתחת לחדר
3 הרחצה של דירת התובע, במקום שבו טענו הצדדים כי הייתה רטיבות בעבר" (ההדגשה אינה
4 במקור). לעומת זאת, בהודעת התובע צורפה פניית השכנים לפיה מדובר ברטיבות "במטבח".
5 מקובלת עלי עמדת הנתבעות כי בנסיבות העניין, על פניו, מדובר במיקום שונה של הרטיבות, ולא
6 במקום שבו נטען כי בעבר הייתה רטיבות.

7 48. בהקשר זה אוסיף, כי מעיון בכתב התביעה לא ניתן לאתר התייחסות ספציפית למיקום
8 הרטיבות בדירת השכנים. כתב התביעה מסתפק בטענה כללית לחשש מפני תביעת השכנים מקום
9 בו לא תתקן הרטיבות בדירתם. בחוות הדעת ובחוות הדעת העדכנית שהגיש התובע לא נמצא כל
10 אזכור של מיקום הרטיבות בדירת השכנים. מקום שבו על פני הדברים מדובר במיקום שונה (חדר
11 רחצה לעומת מטבח), הרי שאין מנוס מלקבוע כי מדובר במיקום שונה של רטיבות שאינו חלק
12 מהליקוי שהנתבעות נדרשו לתקן.

13 49. אשר על כן, ביחס לביצוע המתווה המוסכם, אני קובע כי בכפוף להשלמת תיקון הליקוי
14 צבע במרפסת, הליקויים בדירת התובע, כפי שנדרש במתווה המוסכם, בוצעו במלואם. השלמת
15 תיקון הליקוי במרפסת יבוצע בתיאום בין הצדדים ובתוך 30 ימים ממועד פסק הדין.

16 אובדן דמי שכירות

17 50. לטענת התובע, בחודש דצמבר 2017, נוכח הרטיבות בדירה ובעקבות דרישות השוכרים,
18 נאלץ להפחית מדמי השכירות שניתן היה לקבל עבור הדירה ללא הליקויים, סך של 1,000 ₪ בכל
19 חודש. בהתאם, הוסכם כי סכום השכירות החודשי החל מחודש דצמבר 2017, יעמוד על סך 4,700
20 ₪ בחודש, כאשר סכום זה הוא סכום דמי השכירות ששולמו במשך 4 שנים עד למועד הגשת התביעה
21 (2017-2021). לטענתו, הדבר נבע מכך שכל דייר אחר סירב לשכור את הדירה במצבה הנוכחי.

22 51. בסיכומיו טוען התובע, כי ניתן ללמוד על הפחתת דמי השכירות מהסכמי השכירות משנת
23 2017 (הסכם מאי 2017 לעומת הסכם דצמבר 2017) ומחוות הדעת של המתווך שלמה אגאי משנת
24 2016 לפיה, שווי השכירות עבור השכרת דירת 4 חדרים בבניין בשנת 2016 עמד על סך של 6,500 ₪.

25 52. לאחר שבחנתי את טענות התובע אני סבור כי דין הטענה להידחות. התובע לא עמד בנטל
26 המוטל עליו להוכיח כי גובה דמי השכירות שנגבו מהשוכרים בשנת 2017 ולמשך 4 שנים, הופחתו
27 כתוצאה מרטיבות בדירה שנגרמה כתוצאה מליקויים בה. אפרט.



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

53. **ראשית**, לצורך הוכחת זכאות לפיצוי בגין אובדן דמי שכירות על התובע להוכיח אחת משתיים – הדירה "אינה ראויה למגורים" לנוכח ליקויי הבניה בדירה באופן שלא ניתן להשכירה (מכאן, אובדן דמי השכירות מתקיים כאשר הדירה היא דירה להשקעה, וזאת להבדיל מדירה למגורים של התובע שאז הפיצוי הוא בגין דיור חלופי). לחילופין, להוכיח קיומה של "ירידת ערך זמנית" – כלומר, הפגיעה בדמי השכירות שזכאי הבעלים לקבל נוכח הליקויים בדירה אשר משליכים על אפשרות השימוש בדירה או השימוש המיטבי בדירה שהוא למעשה שיעור ה-"ההנחה" שנדרש הבעלים להעניק לשוכר, ביחס לדמי השכירות המקובלים של דירה זהה, נוכח אי הנוחות הזמנית שיחווה השוכר עד להשלמת תיקון הליקויים (להבדיל מירידת ערך קבועה מקום בו לא ניתן לתקן את הליקוי או כאשר הליקוי גורם לירידת ערך קבועה).

54. בענייננו, החלופה הרלוונטיות מטבע הדברים הינה "ירידת ערך זמנית", שכן התובע השכיר את הדירה, אולם לטענתו הפחית בדמי השכירות סך של 1,000 ₪ למשך 4 שנים נוכח הרטיבות ודרישת השוכר. ודוק, לצורך כך היה על התובע להניח בפני בית המשפט חוות דעת מתאימה לפיה הליקויים הנטענים גרמו ל"ירידת ערך זמנית" המצדיקים את ההפחתה בדמי השכירות, כנטען.

55. חוות דעת כאמור לא הוגשה על ידי התובע. התובע סומך טענתו על חוות דעת שלמה אגאי משנת 2016, להוכחת שווי דמי השכירות הראויים לדירה שבבעלותו. ברם, אין בחוות הדעת האמורה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע.

ראשית, עורך חוות הדעת הוא מתווך, וחוות הדעת מעריכה את דמי השכירות המקובלים. לא מדובר בחוות דעת שמאית המעריכה את ירידת שווי דמי השכירות כתוצאה מהליקויים הנטענים בדירה, והאם יש בהם כדי להפחית את דמי השכירות המקובלים. אין די בעובדה כי התובע השכיר את הדירה בדמי שכירות נמוכים מהמקובל (גם אם אניח כי זה המצב בפועל). פשיטא, כי יתכנו סיבות שונות לכך והנטל עליו לבסס ראיות המלמדות כי הסיבה לכך היא הרטיבות בדירה.

שנית, אף אם היה בחוות הדעת כדי להרים את הנטל, מעיון בחוות הדעת עולה כי חוות הדעת נערכה בחודש 3/2016, בעוד שטענות התובע להפחתת דמי השכירות הן החל מחודש 12/2017. התובע לא הניח כל תשתית ראיתית להוכיח מהו שווי דמי השכירות באותו אזור ובאותה עת. בעניין זה אפנה לע"א 9656/05 **נפתלי שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ** [פורסם בבנו] (27.7.2008) שם מבהיר בית המשפט לא די בלהוכיח כי נגרם נזק אלא יש להוכיח גם את שיעור הנזק:

"לא די לו לנפגע, כי יוכיח, שבשל הפרת החוזה נגרם לו נזק אלא עליו גם להוכיח מהו הסכום שהוציא כדי להסיר את הנזק. בהקשר הנדון, אין



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 נפקא מינה אם מדובר בפיצוי על בסיס חוזי או פיצוי על בסיס נזיקי. לשון
- 2 אחר; הוכחת הנזק היא תנאי הכרחי אך לא מספיק לקביעת הפיצוי"
- 3 **שלישית**, אף אם אניח לצורך הדיון כי התובע הוכיח קיומו של נזק ואת שיעורו, לטעמי
- 4 התובע כשל בהוכחת הקשר הסיבתי. כפי שעולה מטענות התובע ומהראיות שהציג, בהסכם
- 5 השכירות מחודש דצמבר 2017 שבגדרו הופחתו, לטענתו, דמי השכירות, כלל לא נטען כי קיימת
- 6 רטיבות ו/או ליקויים בדירה, וכי בשל כך הוסכם כי דמי השכירות יופחתו בהתאם. אין בהסכמים
- 7 גם כל אזכור למנגנון לפיו דמי השכירות יעלו לכאורה לשיעור המקובל ו/או המוסכם לאחר תיקון
- 8 הליקויים. כלומר, אין בהסכמים כל אינדיקציה, מזמן אמת, המלמדת כי אכן בוצעה הפחתה של
- 9 דמי השכירות, וכי ההפחתה היא בעקבות הרטיבות הנטענת. כל שהציג התובע הוא מכתב השוכרים
- 10 (נספח 23 לתצהירו) שאינו נושא תאריך והסכם שכירות מיום 15.12.2017 עליו מצוין בכתב יד "חווה
- 11 שכירות בעקבות הרטיבות" ממנו לא ניתן ללמוד כי השוכרים היו מודעים לכך שישנה רטיבות
- 12 בדירה.
- 13 **57.** בהקשר זה אוסיף, כי עיון במסמכים שצורפו לתצהירי התובע לא נמצאה כל תלונה בזמן
- 14 אמת של התובע לנתבעות בטענה לרטיבות בדירה (למעט רטיבות בפינה בתקרת המרפסת שאינה
- 15 הרטיבות בעטיה הוגשה התביעה). כלומר, אין כל אינדיקציה מזמן אמת המלמדת על קיומה של
- 16 רטיבות שיש בה כדי להסביר את ההפחתה הנטענת בדמי השכירות. עובדה זו מקבלת משנה תוקף
- 17 עם אישורו של התובע בדיון שהתקיים ביום 15.10.2024, כי הנזקים, ככל שנגרמו, מאוחרים
- 18 לתביעה דנן.
- 19 **58.** **רביעית**, והעיקר, על פי טענות התובע, ההפחתה בוצעה בדצמבר 2017 כתוצאה מהרטיבות
- 20 בדירה. ברם, כאשר הגיש התובע את התביעה הראשונה בשנת 2018 לא טען לנזקים האמורים וגם
- 21 לא טען להפחתה בדמי השכירות. למעשה, בתביעה הראשונה אין כל אזכור לכך שהופחתו דמי
- 22 השכירות בסך של 1,000 ₪ בעקבות הליקויים, וזאת למרות שהדבר נעשה כמעט חצי שנה לפני
- 23 הגשת התביעה הראשונה. התובע טען כי הרטיבות התגלתה במלא חומרתה לאחר הגשת התביעה
- 24 הראשונה (קרי, לאחר מאי 2018), אלא שטענה זו סותרת את גרסתו לפיה ההפחתה בעקבות
- 25 הרטיבות נעשתה כבר בדצמבר 2017.
- 26 **59.** בנסיבות העניין ונוכח העובדה כי התביעה לנזק בגין אובדן דמי השכירות לא נכללה
- 27 בתביעה הראשונה, למרות שלטענת התובע התגבשה חודשים קודם להגשתה (לפחות בחלקה ביחס
- 28 לדמי השכירות עד למועד הגשת התביעה), קיים לכאורה מחסום בדמות מעשה בית דין, שכן הדבר
- 29 לא נטען בתביעה הראשונה ולא הוגשה בקשה לפיצול סעדים. לטענת התובע, טענה לקיומו של
- 30 מעשה בית דין היא הרחבת חזית, מאחר שהדבר לא נטען על ידי הנתבעות בכתב ההגנה. הנתבעות





בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

טוענות כי לא מדובר בהרחבת חזית הואיל ופסק הדין בתביעה בתל אביב ניתן רק לאחר הגשת התביעה בפני. כך או כך, גם אם הטענה האמורה לא מהווה מחסום דיוני בפני התובע בעניינו, היא עדיין מלמדת על העדר קשר סיבתי בין ההפחתה הנטענת של דמי השכירות לבין ליקויי הרטיבות הנטענים. בנסיבות העניין, מקום בו הרטיבות אירעה כבר בדצמבר 2017 ולא נטענה בתביעה הראשונה או לחילופין אירעה בשלהי 2018-2019 לאחר הגשת התביעה הראשונה, כאשר ההפחתה של דמי השכירות הוסכמה חודשים קודם לכן, מתנתק הקשר הסיבתי בין ההפחתה לנזקים הנטענים. במילים אחרות, עצם טענת התובע לפיה ההפחתה בוצעה כבר בשנת 2017, מלמדת על ניתוק הקשר הסיבתי בין ההפחתה הנטענת לבין הנזקים והליקויים הנטענים בהליך כאן שמאחרים להפחתה הנטענת בשכ"ד.

60. מטעמים אלה, משלא הוכח כי נגרם לתובע נזק בדמות אבדן דמי שכירות, לא הוכח שיעור הנזק הנטען וגם לא הוכח קשר סיבתי בין הנזק הנטען לליקויים בדירה, דין הסעד לפיצוי בגין אובדן דמי שכירות להידחות.

13 דיור חלופי

61. התובע טען בתביעתו כי לצורך ביצוע התיקונים בדירה ייאלץ לפנות את השוכר מהדירה לכל הפחות למשך חודש, וכפועל יוצא מזה מעריך כי ייגרם לו נזק בסך 15,000 ₪. בתצהירו טען, כי במהלך התיקונים שבוצעו על ידי הנתבעות במהלך התקופה בעטיין של הרטיבות ובקשות השוכרים, נאלץ לפנות את השוכרים לדיור חלופי בדירה נוספת שבבעלותו, ובעצם החיפוש אחר דיור חלופי נגרמו לו נזקים נוספים. לטענתו, חרף מסקנת מומחה בית המשפט כי לא מצא צורך בדיור חלופי, סבור הוא כי לא ניתן לגור בדירה שהופכת לאתר בניה.

62. לאחר שבחנתי את טענות התובע בראש נזק זה, מצאתי כי דין הטענה להידחות.

63. ראשית, טענות התובע נותרו טענות כלליות גם לאחר הגשת הראיות לתיק בית המשפט. התובע לא הציג ולא צירף כל ראיה לתמוך בטענתו, לפיה העביר את השוכרים לדיור חלופי. מעבר לעובדה כי התובע לא מצא לפרט באילו מועדים ולאיזה פרק זמן הועברו השוכרים לדיור חלופי, הרי שגם עיון בתצהירו של השוכר (מר אילוז), לא ניתן ללמוד על בסיס כלשהו לנטען על ידי התובע.

64. שנית, אף מומחה בית המשפט אשר ביקר בדירה לצורך בחינת התיקונים וטיבם, לא מצא כי לתיקונים הנדרשים יש צורך בפינוי הדיירים. אומנם, מומחה בית המשפט אינו הגורם המכריע, וחוות דעתו היא בבחינת כלי עזר לבית המשפט, ואולם, התובע לא הניח כל תשתית עובדתית ממנה ניתן ללמוד כי הדירה לא הייתה ראויה למגורים בעת ביצוע העבודות באופן המצדיק מימון דיור חלופי, וממילא לא הניח כל בסיס לסתור את עמדת המומחה מטעם בית המשפט.



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

65. הדברים עולים מקל וחומר מקום בו עולה מהראיות כי השוכרים נותרו להתגורר בפועל בדירה במהלך ביצוע התיקונים כך, שהלכה למעשה נתבע דיור חלופי מקום בו לא נדרש דיור חלופי בפועל. על העובדה כי השוכרים נותרו להתגורר בדירה במהלך ביצוע עבודות התיקון על ידי הנתבעות ניתן ללמוד גם מהבקשות שהגיש התובע (ר' למשל, הודעה מיום 10.11.2022 "כמו כן מעדכן את ביהמ"ש הנכבד שהשוכר מבקש ממני לשלם לו על ידי העבודה שנדרש להישאר בדירה בימים אלה לצורך התיקונים בדירה"; הודעה מיום 2.1.2023, סעיף 19 "...עדות השוכר שאף היה נוכח בדירה בעת התיקונים..." ; הודעה מיום 27.2.2023 ; הודעה מיום 14.12.2023, סעיף ח' ועוד).

66. אשר על כן, התביעה בגין ראש נזק זה להידחות.

9 עוגמת נפש

67. התובע דורש פיצוי בגין עוגמת נפש בסך 50,000 ₪ שנגרמה לו, לטענתו, כפועל יוצא מהתנהגות הנתבעות בכל הקשור לבניית הדירה ובזלזול שהפגינו לאורך הזמן, היעדר היכולת ליהנות ולהפיק ניצול מרבי של הדירה כמו גם אי הנוחות שנגרמה לו, הטרחה המיוחדת, אובדן ימי עבודה כמהנדס ששווי כל יום עבודה הוא בסך 1,200 ₪, הצורך בפניה למומחים, מניעת הנאה מהדירה ובעיקר התנהלותו מול שוכר הדירה שהתלונן על תנאי המגורים.

68. מנגד טוענות הנתבעות, כי טענות התובע להפסד ימי עבודה ועוגמת נפש, דינן להידחות. לטענתן, אישור התובע על שווי יום עבודה אינו מהווה הוכחה לכך כי הפסיד ימי עבודה; בסירובו להצעת הנתבעות לטפל באי ההתאמות לפנים משורת הדין והערמת הקשיים מצדו, יצר בעצמו מחלוקות בינו לבין הנתבעות; סכום הפיצוי הנדרש מנופח ומהווה מכפלה של פי 5.5 מהסכום בחוות הדעת מטעמו.

69. ככלל, הבסיס לפסיקת פיצויים בגין עגמת נפש בתביעה לפיצויים בגין ליקויי בניה הינו סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, הקובע כי בגין נזק שאינו ממון "רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות העניין". הגם שהדין הישראלי מכיר בפיצוי בגין ראש נזק של עוגמת נפש, בתביעות רכושיות קיימת מגמה לצמצם פיצוי זה. עוגמת נפש אינה פיצוי עונשי אלא פיצוי שנועד להשיב את המצב לקדמותו ולפצות בגין הטרחה ואי הנוחות (ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ [פורסם בנבו] (28.2.2005) (להלן – סגל)).

70. בתי המשפט עמדו לא אחת על השיקולים הרלבנטיים לעניין גובה הפיצויים בגין עגמת נפש. בעניין סגל נקבע כי "בקביעת שיעור הפיצויים בגין עוגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנזק בו נפלו הליקויים – האם מדובר בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר
2 להליך המשפטי ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד" (ראו גם ע"א (מחוזי י-ם) 6481/05 אלי כהן
3 נ' חפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ [פורסם בנבו] (1.2.2006); ת"א (שלום ת"א) 37758/04
4 דדון נגד בוני התיקון [פורסם בנבו] (1.11.2006); ת"א (שלום ת"א) 54538/04 ברזילי רמי ואח' נ'
5 טובים תמי [פורסם בנבו] (29.10.2006)).

6 71. בענייננו, קיימים שיקולים שונים הרלוונטיים לצורך בחינת הזכאות לפיצוי בגין עוגמת
7 נפש. ראשית, לא מדובר בדירה שבה התגורר התובע, אלא דירה להשקעה. משכך, לא מדובר באי
8 נוחות הנובעת ממגורים בדירה שיש בה ליקויי בניה ו/או מגורים בדירה תוך כדי עבודות לתיקון
9 ליקויי הבניה. שנית, כעולה מטענות הצדדים ומהראיות, עוד קודם להגשת התביעה הוצע לתובע כי
10 הנתבעת 2 תבצע את התיקונים הנדרשים מבלי שיהיה בכך כדי להאריך את תקופת הבדק. היענות
11 התובע להצעה הייתה יכולה, על פניו, לצמצם משמעותית את משך הזמן שנדרש להשלמת
12 התיקונים, אגב ניהול ההליך בפני ועד להסכמה על המתווה שהוצע. שלישית, היקף הליקויים הנטען
13 בחוות דעת המומחה מטעם התובע כמו גם עלותם אינו משמעותי. כל אלה תומכים לכאורה בדחיית
14 התביעה לפיצוי בגין עוגמת נפש.

15 72. מנגד, אין מחלוקת כי הנתבעות נדרשו למספר סבבים לצורך השלמת התיקונים הנדרשים,
16 לרבות בהמשך להוראות והנחיות המומחה מטעם בית המשפט. אומנם, הצדדים חלוקים בשאלת
17 האחריות לליקויים הנטענים – האם מדובר בתחזוקה רשלנית של התובע או ברשלנות בבניה של
18 הנתבעות. בשים לב למתווה המוסכם ולשלב בו מצוי התיק, ברי, כי לא ניתן להכריע בסוגיה בשלב
19 זה. מעיון בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט קיימת אפשרות (שבשלב זה הינה מטבע הדברים
20 תיאורטית) כי חלק מהליקויים הם כתוצאה מכשל בבניה (למשל בחדר הרחצה) ולא בהכרח
21 כתוצאה מתחזוקה שוטפת לקויה. יתכן כי אף מדובר בשילוב של השניים. הכל כמובן על פני
22 הדברים. מאחר שכאמור, התובע לא מתגורר בדירה הרי שאי הנוחות והטרחה הם פועל יוצא של
23 הטיפול הנדרש על ידו לצורך טיפול בתיקון הליקויים. בעניין זה ניכר כי התובע נדרש להשקיע מזמנו
24 לצורך נושא הטיפול בתיקון הליקויים. בעניין זה אוסיף, כי בנסיבות בהן גם המומחה מטעם בית
25 המשפט קבע כי הנתבעות לא ביצעו את כלל התיקונים הנדרשים, ולכן היה עליהן לשוב ולבצע
26 תיקונים, הרי שיש בכך כדי לשקף בזבוז זמן וטרחה מצד התובע.

27 73. אשר על כן, במכלול השיקולים כאמור, מצאתי לפסוק לתובע פיצוי בראש נזק זה בסך של
28 5,000 ₪.

29 הודעות ספאם



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

74. לטענת התובע, הוטרד בהודעות ספאם על ידי הנתבעת 1, על אף שמעולם לא אישר לה
1 לשלוח לו עלונים ופרסומות לתיבת הדוא"ל, וחרף דרישותיו, לא חדלה הנתבעת 1 לשלוח הודעות
2 ספאם ואף לא הוסיפה את המילה "פרסומת" בתחילת כל הודעת דוא"ל. לטענתו, תכתובות הספאם
3 ממשיכות ומטרידות אותו למרות שהגיש תביעה כנגד הנתבעות בגין הודעות ספאם קודמות, ולחץ
4 על קישורית ההסרה מרשימת התפוצה אך ללא הועיל. עוד נטען, כי חרף בקשותיו להסירו מרשימת
5 התפוצה של הנתבעת 1, חזרה הנתבעת 1 ושלחה לו הודעות בדוא"ל והודעות SMS לטלפון הנייד.
6 לתמיכה בטענותיו צירף התובע (נספח 26) העתק מבקשותיו להסרתו מרשימת התפוצה.
7
75. בסיכומיו, מוסיף התובע כי בהתאם להוראת סעיף 30א(ד) לחוק התקשורת, הודעת הסירוב
8 יכולה להינתן בכתב או בדרך בה שוגר דבר הפרסומת, ובכל מקרה הבחירה בידי הנמען. לטענתו,
9 שלח מספר רב של בקשות להסרה במהלך השנים לרבות לאחר הסכם הרכישה בשנת 2016 והגשת
10 התביעה בשנת 2018 והתביעה כאן בשנת 2021, הכוללות עילה בדבר משלוח ספאם ללא הסכמה,
11 אשר כשלעצמן, כך לטענתו, מהוות בקשות להפסקת משלוח הודעות ספאם, חרף זאת, ממשיך
12 התובע לקבל מהנתבעות הודעות.
13
76. הנתבעות כופרות בטענות התובע. טוענת הנתבעת 1, כי הסכמתו המפורשת של התובע
14 למשלוח דיוור ניתנה בהסכם המכר מיום 10.1.2014 ובהסכם מכר נוסף בקשר עם פרויקט אחר
15 מיום 14.2.2016. עוד נטען, כי במהלך השנים בפניותיו היוזמות לנתבעת 1, נרשם התובע לרשימת
16 הדיוור וביקש לקבל פרטים נוספים על פרויקטים של הנתבעת 1, לרבות לאחר הגשת התביעה דנן.
17 כך, למשל, פנה התובע לקבלת דיוור בימים: 31.12.2013, 3.2.2014, 5.2.2014, 12.1.2015,
18 2.4.2015, 12.4.2015 (שלוש פעמים לשלושה פרויקטים: בית מפאי, שער הים, סביוני נצר סירני 2),
19 21.9.2015, 13.10.2015, 8.12.2015, 23.10.2016, 20.7.2017, 23.10.2019, 20.11.2019, 20.8.2020,
20 1.1.2021, 30.7.2021, 1.10.2021 (שתי פניות: אתר יד 2, קישורית באינטרנט).
21
77. מוסיפה הנתבעת 1, כי התובע לא ציין את מועד שליחת ההודעות ואף את מועדי בקשות
22 ההסרה, למעט שתי בקשות הסרה משנת 2015, שממילא נידונו במסגרת התביעה הראשונה, והיא
23 אף פעלה להסירו באופן עצמאי מרשימות התפוצה בסמוך לאחר קבלת התביעה הראשונה. חרף
24 זאת, המשיך התובע להשאיר פרטיו במודעות הפרסומיות של הנתבעת 1, כך למשל, השאיר התובע
25 פרטיו במודעה פרסומית ביום 1.10.2021 בעוד שהתביעה כאן הוגשה ביום 12.10.2021.
26
78. לאחר שבחנתי את טענות התובע וכלל ההודעות שצורפו לתצהירו, אני סבור כי למעט
27 הודעה אחת, לא עלה בידי התובע להראות כי הודעות הנתבעת 1 שוגרו אליו מבלי לקבל הסכמתו.
28



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

79. סעיף 30א(ב) לחוק, קובע את האיסור הבסיסי לשליחת דברי פרסומת ללא הסכמה מפורשת של הנמען לכך. סעיף 30א(ג) הוא החריג לאיסור שליחת דברי פרסומת ללא הסכמה למי שנמצא עם המפרסם בקשר עסקי או ביחסי מסחר קודמים, בהתקיים מספר תנאים (השוו: רע"א 4704/20 יונתן בן-עמי נגד FACEBOOK IRELAND LTD [פורסם בנבו] (9.2.2021) פסקה 16).
80. עיון במסמכים שצורפו לתצהירי הצדדים מלמד, כי מלבד הסכמי המכר מהימים 10.1.2014 ו-14.2.2016 בהם הביע הסכמתו המפורשת לקבלת דיוור מהנתבעת 1 (סעיף 35ח. להסכמים), נרשם התובע מרצונו החופשי לקבלת דיוור פרסומי מהנתבעת 1 בתאריכים 31.12.2013, 3.2.2014, 5.2.2014, 12.1.2015, 2.4.2015, 12.4.2015 (שלוש פעמים) לשלושה פרויקטים: בית מפאי, שער הים, סביוני נצר סירני 2, 21.9.2015, 13.10.2015, 8.12.2015, 23.10.2016, 23.10.2019, 20.11.2019, 20.8.2020, 1.1.2021, 30.7.2021, 1.10.2021 (שתי פניות: אתר יד 2, קישורית באינטרנט) (נספח 2 לתצהיר תמיר לולו).
81. לטענת התובע שלח אל הנתבעת 1 מספר רב של בקשות הסרה, אולם לתצהירו צורפו שתי בקשות הסרה - אחת מיום 27.7.2015 (להלן – **בקשת הסרה ראשונה**) והשניה מיום 8.9.2015 (להלן – **בקשת הסרה שנייה**) (נספחים 26-27 לתצהירו). לא נמצאו בקשות הסרה נוספות. על הקושי להוכיח כי שוגרו הודעות ספאם ללא הסכמה גם לאחר הודעות ההסרה, עמדתי בדיון שנערך ביום 15.10.2024. ככל הנראה, מטעמים אלה, ביקש התובע "לתקן את המצב" על דרך של הוספת ראיות חדשות לסיכומיו וזאת על דרך של צירוף הודעות הסרה נוספות שלטענתו נשלחו לנתבעת 1 ואשר בטעות נשמטו מתצהירו (נספח ד' לסיכומי התובע).
82. אין כל מקום או הצדקה לצירוף ראיות חדשות לסיכומים. צירוף ראיות לסיכומים, מבלי שנתבקשה רשותו של בית המשפט לכך, תוך עשיית דין עצמי הוא מעשה פסול מיסודו. לא פעם, הביע בית המשפט העליון את מורת רוחו מ"הגנבת" ראיות חדשות לסיכומים. בע"א 5080/90 **יורם קפלן נ' מנהל מס שבח מקרקעין, נצרת**, [פורסם בנבו] (10.9.1992) מציין בית המשפט בהקשר זה: "לא אחת חזרנו וביקרנו נוהג נפסד זה של צירוף ראיות לסיכומים במקום להגישן בדרך המקובלת על-פי הדין. כפי שנאמר בע"א 675/82 [9], בעמ' 456: "אין זאת דרך כשרה להגשת ראיות לבית-משפט, ולא ניתן לצפות מבית המשפט, שיתייחס למסמך, שהוא כלל לא נתבקש לקבלו כראיה. בצדק התעלם בית המשפט קמא ממסמך זה"
- ראו גם: ע"א 355/78 **ניסנוב נ' ניסנוב**, פ"ד לב(3) 735; ע"א 621/85 **עקיבא לומניץ נ' פקיד שומה תל-אביב 5**, מב(3) 177 (1988).



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 סיכומי הטענות, אינם כלי להוספת ראיות או מסמכים שלא הוגשו קודם לכן לתיק בית
- 2 המשפט בהתאם לדין ולפקודת הראיות, וככלל אין לצרף אליהם צירופים כאלה ואחרים (להבדיל
- 3 מאסמכתאות משפטיות שנועדו להקל על מלאכת כתיבת פסק הדין ומהווים כלי עזר). הדברים
- 4 בענייננו נכונים במיוחד מקום בו בהתאם להסכמות הצדדים, שקיבלו תוקף של החלטה ביום
- 5 15.10.2024, יסכמו הצדדים על בסיס החומר הקיים בתיק. ברי, כי צירוף ראיות חדשות יש בו כדי
- 6 לשנות את התשתית העובדתית והראייתית עליה מבוססת הסכמת הצדדים.
- 7 84. למעלה מן הצורך אעיר, כי בדרך זו נהג התובע גם בתביעה הראשונה, שם קבע כבוד השופט
- 8 שורץ כי אינו מתיר צירוף מסמכים שלא צורפו לתיק עובר להסכמה הדיונית לפסיקה על פי חומר
- 9 קיים, משהתרת צירוף כאמור תהווה פגיעה דיונית לא מידתית בנתבעת.
- 10 85. אשר על כן, איני מתיר צירוף הודעות ההסרה שבנספח ד' אשר לא צורפו לראיות התובע.
- 11 בהתאם יש לבחון את משלוח הודעות הספאם כנטען על ידי התובע, על יסוד הראיות שבפני ובכלל
- 12 זה שתי הודעות ההסרה כמפורט לעיל.
- 13 86. מעיון בראיות שלפני נלמד, כי לאחר בקשת ההסרה הראשונה ששלח התובע אל הנתבעת
- 14 1, נשלחה אל התובע הודעת פרסום אחת ביום 8.9.2015. בתשובה להודעה זו, שלח התובע את
- 15 הודעת ההסרה השנייה. בהמשך, כאמור, התובע חזר על הסכמתו בהסכם המכר הנוסף מחודש
- 16 2/2016.
- 17 87. כאן המקום להוסיף, כי מעיון בראיות כאמור, גם לאחר הודעת ההסרה השנייה, התובע
- 18 שב ופנה אל הנתבעת 1 באמצעות מודעות פרסומת, בבקשה לקבלת פרטים על פרויקטים שבשיווקה
- 19 (פניות מיום, 21.9.2015, 13.10.2015, 8.12.2015). בעקבות פניותיו נתקבלו אצל התובע הודעות
- 20 הנתבעת 1 (הודעות מיום 8.12.2015, 22.12.2015, 13.12.2015).
- 21 88. לטענת התובע, הודעות פרסומת נתקבלו אצלו גם בהודעות SMS. ברם, מהמסמכים
- 22 הנושאים תמונות מסך הכוללות הודעות SMS ברובן אינן נושאות תאריך מלא, ולכן לא ניתן לדעת
- 23 מהו המועד בו נשלחו לתובע.
- 24 89. למעלה מן הצורך אוסיף, כי גם אם היו מתקבלות הודעות ההסרה הנוספות שצורפו
- 25 לסיכומי התובע כראיה (הודעה מיום 21.2.2016, 25.2.2016 ו-9.2.2017) עדיין ספק רב אם היה בכך
- 26 כדי לסייע בידי התובע. זאת משום שכאמור לעיל, גם לאחר ההודעות שנשלחו על ידו, פנה התובע
- 27 באופן יזום לנתבעת 1 בבקשה לקבלת מידע בנוגע לפרויקטים שמשווקת הנתבעת 1, ומידע כאמור
- 28 נשלח לו בהתאם לבקשתו. כלומר, ההודעות שנשלחו לתובע הן כתוצאה מפניותיו שלו. למעט הודעה
- 29 מיום 8.9.2015, שכאמור, נשלחה לתובע לאחר הודעת הסרה ומבלי שנמצא כי פנה בעצמו לקבלת



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 המידע, לא הונחו בפני ראיות לכך שלתובע נשלחו הודעות נוספות לאחר שביקש הסרה, זולת
2 הודעות שנשלחו בעקבות פניותיו לנתבעת 1 בבקשה לקבלת מידע שיווקי.

3 90. מטעמים אלה מצאתי כי הנתבעת 1 אחראית למשלוח הודעת הדוא"ל מיום 8.9.2015
4 שנשלחה בניגוד לחוק התקשורת ללא הסכמת התובע, לאחר ששלח הודעת הסרה ביום 27.7.2015.
5 אשר לפיצוי בגין ההפרה, כאמור, הנתבעת 1 שלחה אל התובע הודעה אחת ממועד הודעת ההסרה
6 הראשונה. הפרה של הוראות החוק מהווה עוולה אזרחית המזכה בפיצוי בגין נזק שנגרם כאמור
7 בסעיף 30א(ט) לחוק, או בפיצוי ללא הוכחת נזק כאמור בסעיף 30א(ני) לחוק.

8 91. ברע"א 2904/14 גלסברג נ' קלאב רמון בע"מ (27.7.2014) וברע"א 1954/14 חזני נ' הנגבי
9 (4.8.2014) עמד בית המשפט על השיקולים לפסיקת פיצוי ללא הוכחת נזק. כעולה מפסקי הדין
10 כאמור, על בית המשפט לתת משקל לתכלית האכיפה, הרתעה, ועידוד הגשת תובענות יעילות. מנגד,
11 על בית המשפט לוודא כי הפיצוי יהיה מידתי לשם השגת תכליות החוק. הפיצוי נועד לשמש כלי
12 הרתעה באופן שפרסום עתידי יהיה לא כדאי. לשם כך, יש לבחון את נסיבות ביצוע ההפרה, תוכן
13 הפרסום, התנהגות הנתבעת; הרווח הצפוי לה מן הפרסום, מספר דברי הפרסומת ששלחה לתובע.

14 92. נקודת המוצא היא שתביעה בגין הפרה בודדת תזכה את התובע במלוא הסכום (1,000 ₪)
15 כדי שתושג התכלית ההרתעתית.

16 93. בענייננו, אין מחלוקת שהנתבעת 1 שלחה לתובע הודעה אחת לאחר שהתובע ביקש להסיר
17 את עצמו מרשימת התפוצה. יחד עם זאת, מהתנהלותו של התובע, כפי שבאה לידי ביטוי בפניותיו
18 הרבות אל הנתבעת 1 לקבלת פרטים נוספים על פרויקטים אותם יזמה, אינה עולה בקנה אחד עם
19 התנהגות סבירה של מי שחפץ להיגרע מרשימת דיור גרידא.

20 94. על רקע דברים אלה, דומני כי פיצוי בסך של 700 ₪ לחובת הנתבעת 1, סביר בנסיבות
21 העניין.

הוצאות משפט

23 95. לטענת התובע נגרמו לו הוצאות עבור ההליך המשפטי במהלך השנים בסך 24,109 ₪ בכללם
24 המחצית הראשונה של האגרה, חוות דעת מומחים מטעמו, חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט,
25 הוצאות ביקורי מומחים מטעמו בעת ביקור מומחה מטעם בית המשפט, שכ"ט עו"ד שייצגו אותו
26 בהליך, אובדן ימי עבודה לצורך התיקונים הרבים והופעות בבית המשפט.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

96. לאחר בחינת טענות הצדדים, ובשים לה למתווה המוסכם ולאופן הכרעה בתיק, מצאתי לקבוע לעניין ההוצאות כדלקמן:

97. אשר לעלות שכר חוות דעת המומחה מטעם התובע – כאמור לעיל, בעניינינו נטועה בין הצדדים מחלוקת באשר לאחריות לליקויים הנטענים בתביעה כאן. הצדדים הגישו חוות דעת של מומחים מטעמם כדי לתמוך, כל אחד, בטענתו, ולפיה האחריות רובצת על כתפי הצד שכנגד. כך, חוות דעת התובע מטילה את האחריות בגין הליקויים על הנתבעות בטענה לבניה רשלנית. מנגד, הנתבעות צירפו חוות דעת במסגרתה טענו כי מדובר בליקוי אשר באחריות התובע.

98. מאחר שבשלב זה לא ניתן להכריע במחלוקת בין הצדדים בסוגיה זו, הרי שניתן לבחון את ההצדקה באופן הסתברותי ועל פי הראיות בתיק. מחד, מאחר ומדובר בליקוי הנטען לאחר תקופת הבדק ותקופת האחריות, הנטל על התובע להוכיח רשלנות של הנתבעות. מנגד, מחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט אשר בחן את התיקונים שבוצעו על ידי הנתבעות לא ניתן לומר כי נשללה כל אפשרות לאחריות הנתבעות, למצער ביחס לחלק מהליקויים הנטענים.

99. מטעמים אלה, אני סבור כי יש לחייב את הנתבעות לשאת בחלק מעלות שכרו של מומחה התובע. בהתאם, הנתבעות ישלמו לתובע סך של 6,000 ₪ בגין עלות חוות הדעת מטעמו.

100. אשר לעלות שכרו של המומחה מטעם בית המשפט - ממצאי ומסקנות המומחה לא נדרשו לבחון את אחריות מי מהצדדים, אלא רק את ביצוע התיקונים כנדרש. יחד עם זאת, מקום בו נמצא כי על הנתבעות לבצע תיקונים בדירה ולאחר מכן נדרשה חוות דעת משלימה לבחינת ביצוע התיקונים, יש מקום להטיל את החיוב בעלות שכר המומחה על הנתבעות. לפיכך, הנתבעות יישאו בעלות חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט בסך של 8,701 ₪.

101. כמו כן, הנתבעות יישאו בסכום האגרה כפי ששולמה על ידי התובע.

סוף דבר

102. נוכח האמור לעיל, אני קובע כי המתווה ביחס לתיקון הליקויים בדירות התובע על ידי הנתבעות הושלם.

103. כמו כן, ביחס ליתר רכיבי התביעה, אני מחייב את הנתבעות לשלם לתובע את הסכומים הבאים:

הנתבעות, ביחד ולחוד, ישלמו לתובע פיצוי בגין עוגמת נפש בסך 5,000 ₪;



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 39474-10-21 יעקביאן נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעות, ביחד ולחוד, ישלמו לתובע החזר בגין חלק מעלות חוות הדעת המומחה מטעמו
2 בסך של 6,000 ₪;
3 הנתבעות, ביחד ולחוד, ישלמו לתובע החזר בגין חלקו בתשלום חוות הדעת המשלימה
4 מטעם מומחה בית המשפט בסך של 8,701 ₪.
5 הנתבעת 1 תשלם לתובע, פיצוי בגין משלוח הודעת ספאם, בסך של 700 ₪.
6 104. אשר לשכר טרחת ב"כ התובע. בנסיבות העניין, בשים לב לעובדה כי הצדדים הגיעו
7 להסכמה בכל הנוגע לצו עשה שהתבקש בתביעה והמתווה המוסכם בוצע על ידי הנתבעות באופן
8 שאלו תיקנו את הליקויים הנטענים בדירת התובע, מצאתי להורות כי הנתבעות יישאו בשכ"ט ב"כ
9 התובע בסך כולל של 8,000 ₪.



- 16 ניתן היום, כ"ג אלול תשפ"ה, 16 ספטמבר 2025, בהעדר הצדדים.
17

דוד יצחק, שופט

- 18
19