



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 36165-08-21 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים:

1. גליה דגן ברדה
2. רתם-מיכאל ברדה

נגד

הנתבעים:

1. יאיר אלסטר
2. רות סספורטס
3. אופקים ש.א. - הנדסה אזרחית בע"מ

פסק דין

לפני ביהמ"ש תביעה של רוכשי דירה נגד המוכרים ומומחה לבדק בית לפיצוי בגין אי התאמה בממכר עקב רטיבות במרתף.

הגשת כתבי טענות, הגשת חוו"ד המומחה מטעם ביהמ"ש, דיונים, הגשת ראיות ושמיעתן והגשת סיכומים

1. התובעים (להלן: "הקונים") הגישו ביום 16.8.21 כתב תביעה בו ביקשו לחייב הנתבעים 1 ו-2 (להלן: "המוכרים") ואת נתבעת 3 שהוזמנה על ידם לבדוק את הדירה בטרם רכשו אותה (להלן: "הבודקת") לשלם להם פיצוי בסך של 658,630 ש"ח. הבודקת הגישה כתב הגנה ביום 11.10.21 והמוכרים, לאחר שביקשו וקיבלו ארכה, ביום 9.12.21. ביהמ"ש מינה ביום 15.2.22 המהנדס והשמאי מיכאל קרבצ'יק כמומחה מטעמו לאחר שהבטיח תשלום שכרו. המומחה הגיש חוות דעתו ביום 29.5.22. הדיון הראשון התקיים ביום 12.7.22. ביהמ"ש נתן צו להגשת ראיות. הקונים הגישו ראיותיהם ביום 14.8.22, הבודקת ביום 23.8.22 והמוכרים ביום 14.9.22. הדיון השני התקיים ביום 6.10.22, לאחר שביהמ"ש דחה מועד הדיון לבקשת הקונים. ביהמ"ש קבע התובענה לשמיעת ראיות. הדיון השני התקיים ביום 20.3.22. נחקרו המומחה מטעם ביהמ"ש, הקונה (מר ברדה), גב' חגית אוגניסתוף, מומחית מטעם הקונים, ה"ה אברהם כהן ודוד סרנגה (להלן: "אברהם ודוד"), הקונה (גב' ברדה), מר שלמה כהן, מומחה מטעם המוכרים, ה"ה יהודית וחגית סספורטס (להלן: "יהודית וחגית"), המוכרת, איתן גודמן (בהיוועדות חזותית) (להלן: "איתן"), המוכר, ומר יוסי פרי, בעלי הבודקת (להלן: "יוסי"). התמליל של הדיון שהוקלט התקבל ביום 2.4.23 ובאותו יום ביהמ"ש פרסם הפרוטוקול ונתן צו להגשת סיכומים. הקונים הגישו סיכומיהם, לאחר שביקשו וקיבלו שתי ארכות, ביום 1.5.23, הבודקת ביום 2.5.23 והמוכרים ביום 17.5.23.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

דיון והכרעה

2. על ביהמ"ש לקבוע האם על המוכרים והבודקת לפצות הקונים בגין המום הנטען בממכר ואם כן בכמה.
להלן טענות הצדדים:

טענת הקונים

3. הקונים טענו בכתב התביעה כי רכשו מהמוכרים דירה ברח' קהילת ורשה 46 בת"א (להלן: "הדירה") וכי הבודקת היא מי שהוזמנה ליתן חוות דעתה – טרם רכישת הדירה בהסכם בין הצדדים ביום 12.12.18. עוד טענו, שבמהלך כל המו"מ ובעת החתימה על ההסכם, על אף שידעו על ליקויי הרטיבות הקשים שהוסתרו על ידם באמצעות קיר גבס כפול וצביעה של הרטיבות, המוכרים הציגו מצג שווא כאילו אין בדירה ליקויים, לרבות ליקויי רטיבות. עוד טענו, שהתקשרו בהסכם לרכישת הדירה על בסיס מצגי השווא ו/או ההטעיה ו/או ההסתרה ו/או אי הגילוי מצד המוכרים, וכן על בסיס חוות הדעת הרשלנית של הבודקת לפיה אין פגמים ו/או מומים נסתרים בדירה, למעט בעיית הרטיבות הקלה במרתף, אשר בשלב ראשון אינה מצריכה כלל תיקון. עוד טענו, שמהנדס מטעם הבודקת חזר על האמור בחוות דעתו גם כאשר זומן על ידם ביום 10.2.19 לבדיקה חוזרת לאחר חתימת ההסכם וטרם קבלת החזקה, וזאת לאחר שקבלן שיפוצים אשר הובא על ידם לדירה טען כי קיימת רטיבות חזקה מאוד מתחת לאריחים במרתף הדירה וכי המדובר בכשל במבנה ובהצפה שקיימת בדירה שנים רבות. עוד טענו, שעם קבלת החזקה בדירה ביום 8.4.19 הם הודיעו למוכרים על אי ההתאמה בדירה, בין השאר, נוכח הרטיבות שהתעצמה וביום 16.4.19 הם חשפו את מקום הנזילה ואז התגלה כי אין מדובר ב"רטיבות קלה" כי אם בהצפה עצומה שהינה תוצאה של נזילה במקום מזה שנים ואשר הוסתרה ו/או טושטשה על ידי המוכרים באמצעות קיר הגבס הכפול. עוד טענו, שהם עדכנו את המוכרים בדבר היקף ההצפה ופנו אליהם בדרישה כי יישאו בתשלום הוצאות התיקון, אולם דרישתם נדחתה. הקונים פרטו סכום התביעה.

טענות המוכרים

4. המוכרים טענו בכתב ההגנה כי הם לא ידעו על כל מום או פגם נסתר בדירה ולא הסתירו כל פגם או ליקוי בדירה וכי הקונים בשום שלב, שלפני הגשת התביעה, לא טענו מעולם כלפיהם להסתרה של ליקוי או פגם בנכס, גם לא לאחר גילוי הרטיבות הנטענת. עוד טענו, שהקונים מנסים לעשות עושר ולא במשפט ולנסות ולהשית עליהם, שנים לאחר מסירת החזקה, עלויות שיפוץ ו/או עלויות תיקון של נזקי מים נטענים שנגרמו לדירה מאירועים חדשים שנגרמו על ידי הקונים ו/או מי מטעמם בתקופה שלאחר מסירת החזקה וזאת ב"שיטת מצליח". עוד טענו, שהתביעה נגועה בשיהוי ניכר- שכן הוגשה למעלה משנתיים לאחר מסירת החזקה בדירה, כאשר במהלך תקופה זו יוצגו הקונים על ידי עו"ד וקיבלו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

ייעוץ משפטי צמוד והפנו את כל טענותיהם כנגד הבודקת בלבד וניהלו תכתובות עם באי כוחה. עוד טענו, שלמעלה משנתיים הקונים לא פנו אליהם כלל ורק לאחר שפנייתם לבודקת לא צלחה, הם הגישו תביעה זו נגדם בחוסר תום לב. עוד טענו, לויתור – שכן הקונים ידעו על הממצאים בחוות דעת הבודקת לפני הרכישה ולמרות זאת הצהירו שרוכשים הדירה כמות שהיא. עוד טענו, שהקונים לא פנו אליהם בעניין כל ממצא בחוות הדעת לפני החתימה על הסכם המכר, לא ביקשו להוסיף כל סייג בהסכם באשר לממצאי הרטיבות או לקירות הגבס במרתף, לא עיכבו את התשלומים בהתאם להסכם המכר ולמעשה ויתרו על כל טענה בעניין. עוד טענו, שוויתור הקונים על כל טענה לעניין רטיבות במרתף הייתה עקבית ונלמדת גם מהתנהלותם לאחר החתימה על הסכם המכר ולמעשה ויתרו על כל טענה בעניין רטיבות במרתף. לכן, טענו, עצם העובדה כי הקונים שתקו ולא יידעו אותם בעניין מהותי זה, מטיל ספק גדול במהימנות גרסתם. עוד טענו, שעצם העובדה כי הקונים בחרו שלא ליידע אותם במידע כה מהותי, מלמדת על ויתור מצדם ומלמד כי הם לא ראו בכך הפרה של ההסכם ועניין זה לא היווה מבחינתם עילה לביטול ההסכם והם לא ראו בכך כהפרה המזכה אותם בסעד כלשהו בהתאם להסכם המכר. עוד טענו, שהקונים לא הוכיחו כל רטיבות ו/או הצפה במרתף בטרם מסירת החזקה בנכס- וכי מדובר באירוע חדש והנזקים המוכחשים נגרמו על ידי הקונים או מי מטעמם בעת עבודות השיפוץ. עוד טענו, להיעדר עילת תביעה מבוססת – שכן הקונים לא יודעים לציין מהו הליקוי או הפגם ומה מקור המים שלטענתם גרמו להצפה. עוד טענו, שהקונים גרמו לנזק ראייתי מתמשך באופן המכשיל את בירור החבות, כאשר לא הודיעו להם אודות ממצאי קבלן השיפוצים.

טענות הבודקת

5. הבודקת טענה בכתב ההגנה שהבדיקה נעשתה ביום ובשעה שבהם לא היו רטיבויות בנכס וכי בדיקה הנדסית נכונה למועד קיומה ואינה יכולה לנבא פני עתיד, היא משקפת רק את מה שרואות העיניים המקצועיות של המהנדס הבודק, ואת החיווי של המכשיר האלקטרוני המשמש לבדיקה זו. עוד טענה, שלמרות שהרטיבויות שנתגלו על ידיה היו מועטות, כמעט בלתי מורגשות ובטווח הסטייה של המכשיר ממצב יבש, נרשם הדבר בצורה ברורה בגוף חוות הדעת, עם הנחיות להמשך חקירה וכי יוסי שוחח על כך עם הקונים. עוד טענה, שכדברי הקונים עצמם בתביעתם, הם "חשפו" פיסית את הרטיבויות רק לאחר שבירת קירות הגבס ורק לאחר קילוף אריחים ורק לאחר שאירועי הצפה משמעותיים התרחשו. עוד טענה, שטענת המוכרים על מסירת הנכס AS IS מהווה לפי זאת הפרה של החוזה וכי הקונים זכאים היו לסעד המלא עת מצבו של הבית שהיה כאמור שונה ממצבו במועד הבדיקה וכי הנכס היה אמור להימצא במצבו AS IS במועד מסירת החזקה ולא כך היה. עוד טענה, שהבדיקה ההנדסית נערכה בתחילת החורף וכי הרטיבויות שנתגלו במועד מסירת החזקה (בתום החורף), הן רטיבויות שהצטברו לאחר גשמים רבים שהיו באותה שנה ואין ולא יכולה להיות רוח נבואית בקשר להשפעת גשמי החורף. עוד טענה, שלמוכרים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

שגרו בבית זה שנים רבות היה מושג טוב יותר של השפעת גשמי החורף על ביתם. עוד טענה, שמעיון בצילומים שצורפו לתביעה, ניתן לראות שזקי המים שנחשפו, היו כה נרחבים, שגם הדיוט ומי שאינו מהנדס עם ניסיון של עשרות שנים, יכול היה להבין שלא ייתכן שזקים אלו נעלמו מהעין של מהנדס מיומן או מעיני מכשיר בדיקת הלחות, בתחילת נובמבר 2018. המסקנה היחידה האפשרית והסבירה, שאותם נזקי מים לא היו בזמן הבדיקה.

התביעה נגד המוכרים

6. מסקירת טענות הקונים בכתב התביעה עולה שהם בדעה שעל המוכרים לפצות אותם בגין אי התאמה, וזאת עקב הצורך לתקן ליקוי בדמות רטיבות במרתף הדירה. הקונים מודעים לכך שרכשו את הדירה "כמות שהיא" שכן על אף שידעו על הממצאים בחוות דעת הבודקת ביום 8.11.18, בדבר רטיבות במרתף, וזאת לפני החתימה על הסכם המכר, ולמרות זאת, הם חתמו ביום 12.12.18 על הסכם המכר בו הצהירו בסעיף 2.1.5 "כי הדירה נמכרת במצבה המשפטי, התכנוני, והפיסי במצבה ביום חתימת הסכם זה as is". כמו כן הצהירו בסעיף 2.2 להסכם כלהלן: "הרוכשים מצהירים בזה כלפי המוכרים כדלקמן":

2.2.1 ניתנה לרוכשים שהות מספקת לעיין בהסכם על נספחיו ולעריכת כל הבדיקות הנחוצות מצדם לצורך רכישת הזכויות בדירה". על פי הפסיקה המחייבת במקרה זה על הקונים להוכיח כי המוכרים ידעו, או היו אמורים לדעת, על אי ההתאמה (ראו רע"א 7642/97 שטרית נ' נוסבאום, פ"ד נג(3) 516, 527 (1999) שם נקבע כי "בשל תחולת סעיף 16 לחוק המכר, אין המוכרים יכולים להסתמך על הוראת הפטור החוזית". לכן, הם התבססו על סעיף 2.1.3 להסכם בו הצהירו המוכרים "כי לא ידוע להם על כל פגם או מום נסתר בדירה, וכי כל מערכות הדירה פועלות ותקינות (לרבות המים, החשמל והאינסטלציה, הגז, הביוב, מיזוג האוויר)".

7. הקונים טענו שהמוכרים ידעו על הליקוי והסתירו אותו ע"י בניית לוחות במרתף וצביעת הרטיבות. ביהמ"ש קובע כי לא הוכח שהמוכרים ידעו, או היו אמורים לדעת על המום וזאת מהנימוקים שלהלן:

המוכרים אפשרו לקונים לבדוק הדירה לפני המכירה

8. הוכח שהמוכרים אפשרו לקונים גישה חופשית לדירה לפני החתימה על הסכם המכר, שכן הקונה אישר זאת בעדותו, וכך גם לפני מסירת החזקה ובמסגרת זו, ביקרו הקונים, בני משפחתם והבודקת בדירה ובחנו אותה. כך לא נוהג מי שמנסה להסתיר מידע מהותי מקונה. דוגמא לאופן בו הקונים ניסו לייצר יש מאין הסתרה היא טענת הקונה שהמוכרת סירבה לתאם ביקורים בדירה מהיום למחר. המוכרת הסבירה שעשתה זאת מתוך



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

התחשבות באימא שלה שהמשיכה להתגורר בדירה וביהמ"ש מוצא תשובה זו כמניחה את הדעת.

לא הייתה רטיבות מהותית במועד המכירה

9. מומחה ביהמ"ש קבע שלא ניתן להסתיר רטיבות כבדה:

"אני חושב שאני ציינתי בסיכום את הכל, אבל נושא ההסתרה אם אכן החדר הזה שימש את הנתבעים כחדר שינה משותף, אני חושב שככל והייתה שם רטיבות היא הייתה מאוד חלשה ומינורית, שלא גרמה להם לתחושות שהם יודעים שיש שם רטיבות פעילה, לא תמיד אנחנו יודעים שיש רטיבות."

10. מכאן שאם הייתה רטיבות חריפה שהמוכרים כביכול הסתירו מהקונים, לא היה בידיהם להסתיר אותה, שעה שהקונים ביקרו בדירה מספר פעמים לפני כריתת ההסכם וחשוב מכך, יוסי שביצע מטעם הבודקת בדיקה של הנכס עבור הקונים, לא איתר רטיבות חריפה, אלא רטיבות, שלדעתו כמומחה, הצריכה תיקון בעלות נמוכה ביותר של כמה אלפי ₪ בלבד.

ביהמ"ש דוחה טענת הקונים שהמוכרים הציבו במרתף לוחות גבס כדי להסתיר רטיבות

11. הקונה נשאל מדוע טוען שהמוכרים ידעו על המום ועל כך ענה:

"אי אפשר היה להגיע ולהבין את מה היה בעצם מאחורי הקירות גבס, אז אני כן, אני כן מאמין שיש פה בוודאות, היה נזילות, היה דליפות ואני חושב שבסופו של דבר, כשאני היום מסתכל, קיבלתי את המפתח וקיבלתי ירושה עם המפתח הזה, קיבלתי את הבריכה קרוב מאוד ליום קבלת המפתח, הבריכה הזאתי לא אני יצרתי אותה."

12. ביהמ"ש קובע כי הטענה המרכזית של הקונים לפיה המוכרים הסתירו את הרטיבות ע"י התקנת הלוחות במרתף וצביעה, על מנת להסתיר סימני הרטיבות לא הוכחה. על פניה, הטענה שהמוכרים ניסו להסתיר הרטיבות כאשר הציבו את הלוחות בשנת 2006, יותר מעשור לפני מכירת הדירה לקונים, אינה סבירה. איתן, בן משפחה ואדריכל, שפיקח על התקנת הלוחות בשנת 2006, העיד שהלוחות הותקנו על מנת להתמודד עם בעיה אחרת לגמרי, והיא קרירות הקירות במרתף, וכי הצבתם נעשתה מטעמי בידוד. איתן, העיד שבניגוד לדעתו, האם של המוכרת ביקשה לעשות שימוש במרתף כחדר שינה, ליד חדר הנצחה לבנה ז"ל שנרצח ע"י מחבלים. לכן, העיד, מרגע שהאם עמדה על דעתה, על אף הסתייגותו, הוא פעל לבודד את קירות המרתף. המוכרת אישרה את גרסתו של איתן בעת חקירתה. המומחה מטעם המוכרים העיד שהתרשם מההסבר של איתן ש"כל המהלך של העבודה כולל הביצוע של האיטום, זה היה בהתייחסות להפרכי טמפרטורה ולחות שעשויה להיווצר במרתף. והשיקול לחזק האיטום ועל זה אפשר לעשות דיון אם זה נכון



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

היה לא נכון מבחינת האיטום, אבל מבחינת הרצון שלו והכוונה שלו בתכנון שלו, ובציון בתוכניות שלו איטום קירות או איטום כזה או אחר, שהוא ציין שם, כי בסך הכל זה מילה. הוא לא צירף איזשהו מפרט מקצועי לזה."

13. המומחה מטעם ביהמ"ש נחקר ע"י המוכרים ואישר שלא היה על הגבס עובש. המומחית מטעם הקונים העידה שהמוכרים הציבו הלוחות כדי להסתיר "את הניסיון לאיטום וכנראה את הבעיה." אולם, כאמור לעיל, מכיוון שהלוחות הוצבו בשנת 2006 והמכירה הייתה בשנת 2018, הטענה שבמועד הצבתן, הם הוצבו לצורך הסתרת בעיית הרטיבות מהקונים, אינה סבירה והשערת המומחית כי הוצבו כדי להסתיר הרטיבות מקונה, לא הוכחה.

14. יוסי העיד ש"היחיד שראה א הרטיבויות חוץ ממני היה יוסי בן שלוש, המהנדס יוסי בן שלוש. והוא ציין שרטיבות נמצאת בדיוק באותו מקום שבו אני מצאתי אותו. הוא גם ציין או לפחות לא ציין אחרת, שאין רטיבות בקירות מעטפת המרתף, מה שהוא ביקש בחוות הדעת שלו זה לבנות ממ"ד, שיפור ממ"ד בשפה המקצועית למרתף קיים. והתובעים מה שהם עשו הם אטמו את אותם קירות, שלא הייתה בהם רטיבות, הם הסירו את הגבס, ביצעו שכבת בטון מזוינת בברזל כתחליף לממ"ד, ואמרו זה האיטום שלנו." מכאן שגם יוסי אישר שהלוחות לא הסתירו רטיבות בקירות המרתף.

מי מהעדים לא העיד שהמוכרים ידעו על בעיית רטיבות במרתף

15. מי מעדי הקונים לא העיד על קיום בעיית רטיבות מעבר לזו שהייתה גלויה לעין הבודקת. הקונים, העידו על השערות, וכך גם המומחית מטעמם וגם השכנים אברהם ודוד לא העידו על בעיית רטיבות בדירה במועד שלאחר רכישת הדירה ע"י המוכרים, להבדיל מהצפות בתקופה קודמת. הקונה העידה שהשכן אמר לה ש"חבל שלא שאלה אותו" לפני שרכשה, אולם, אין באמירה זו כדי לבסס הטענות נגד המוכרים.

ביהמ"ש קובע כי אם המוכרת התגוררה במרתף

16. אבן נגף מרכזית בדרכם של הקונים לעניין טענת הסתרת ליקוי הרטיבות במרתף, הייתה העובדה שהאם של המוכרת עשתה שימוש במרתף כחדר שינה שלה עצמה, שנים רבות ועד סמוך למסירת החזקה. לעניין זה ראו התייחסות המומחה מטעם ביהמ"ש בחוות דעתו: "7.6. נאמר כי בעת שהנתבעים רכשו את הדירה בשנת 2006 נעשו שיפוץ, עיצוב וחודש האיטום. התייחסותי: מדובר במרתף שנבנה בשנת 1993-1994 וחידוש איטום נעשה בשנת 2006 כ- 13 שנה לאחר בניית המרתף. מדובר בבעיה של אטימה שלא צריכה להיות למבנה לאחר 13 שנה ולכן הנתבעים ידעו ב- 2006 שיש בעיית אטימה למבנה. עליו לציין שהנתבעים השתמשו במרתף כחדר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 36165-08-21 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

שינה משותף להם ולילדיהם כך שככל הנראה הייתה רטיבות קלה או לא מורגשת אחרת הם היו חשים בה ובריח טחב. הנתבעים להבנתי הבינו שבעת ביצוע השיפוץ בעיות שהיו נפתרו".

17. לכן, הקונים חלקו על טענה זו. האם, לא נחקרה על תצהירה עקב מצב בריאותי. אולם, לפני ביהמ"ש העידו חמישה עדים, המוכרים, אחיותיה של המוכרת ואיתן בדבר מגורי האם במרתף. לעניין זה ראו עדותה המפורטת של יהודית:

"היא ישנה במרתף מ-DAY ONE שעברנו בגלל כל הלוגיסטיקה, העברנו את הוריי מאשדוד לתל אביב. אבי היה בחדר בקומה, אתה מכיר את הדירה, את המרחב האדריכלי של הדירה, הוא שהה בחלק בקומה העליונה, היה את הקומה, את החדר ממולו, היו 3 חדרים, הוא היה בחדר אחד, בחדר 1 נוסף היה המטפל ההודי שטיפל באבי, ואימי אישה דתייה היא לא יכולה לשהות באותה מחיצה, אבל ללא שום קשר עוד מעצם המעבר, הפינה למטה הייתה הפינה של אמי. זאת הייתה פינת התפירה שלה, זאת פינת הייתה ההנצחה של אחי. אנחנו משפחה שכולה.

...

אני אסביר בצורה מאוד מאוד פשוטה, ואני אציין אפילו מאחד הביקורים שלי עם אמי. זה נשמע מאוד מוזר, המדרגות לאדם, בכל יום לעלות ולרדת מדרגות זה היה הפעילות הספורטיבית אולי אחת הבריאות שהיא עושה, והיא אמרה שלעלות למעלה ולמטה, זה אחד הדברים שמאריכים את חייה. מעבר לכך זה אחת הפינות האהובות שהיו בבית. אני עיצבתי את הפינה הזאתי בעת המעבר שלה או-קיי. פינה חמה, פינה נעימה, כשכול הנכדים מגיעים, יש פינת משחקים, חדר משחקים שהיה ויש את חדר הפסנתר היה. החלוקה האדריכלית הזאת אפשרה לה וזאת האינטימיות שלה. הספרים שלה, פינת התפירה שלה, זה אחת הפינות המופלאות בבית."

18. בהעדר ראיה לסתור, ביהמ"ש דוחה טענת הקונים לפיה חמישה עדים הסתכנו באמירת אי אמת תחת אזהרה. כאן המקום לציין שגם חגית, אחותה של המוכרת התגוררה בדירה שנתיים, עד שנת 2011 וגם היא שללה הטענה להסתרת רטיבות.

אין מידע לגבי אופן איטום הדירה בעת בנייתה בתחילת שנות התשעים

19. הקונים נאחזו בדברי מומחה ביהמ"ש לפיו איטום אמור להיות תקין לכל משך חייו של הבית. אולם, המוכרים רכשו הדירה מאחרים ואין לדעת אם האיטום שבוצע בעת בניית הדירה בשנות התשעים, היה תקין. ככל שהמוכרים קנו את הדירה עם ליקוי באיטום של המרתף, שהחריף עקב עבודות שביצעו הקונים לאחר הרכישה שטיבן לא הוברר, אין לראות בהם כמי שידעו, או היו אמורים לדעת, על עוצמת הרטיבות שהתבררה רק לאחר הרכישה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

גרסת הקונים לגבי ההסתרה הינה גרסה כבושה

20. הקונים ידעו על בעיית רטיבות במרתף לפני החתימה על ההסכם מדו"ח הבודקת שהעלתה לפנייהם את האפשרות לנהל מו"מ עם המוכרים בעניין זה לפני רכישת הדירה. אולם, הקונים לא הביאו לידיעת המוכרים ממצאי הבדיקה ולא ביקשו לשנות את סכום התמורה שסוכם עוד לפני ביצוע הבדיקה. טענות הקונים כלפי המוכרים לגבי הסתרת הליקוי, הועלו בשיהוי רב. מצופה היה שטענות אלה יופנו אל המוכרים מיד לאחר קבלת דו"ח הבודקת. הקונים טענו בכתב התביעה, שלאחר החתימה על הסכם המכר, קבלן שיפוצים שהם ביקשו ממנו ליתן הצעת מחיר לעבודת שיפוצים בדירה ביקר בה ביום 27.1.19 ולהפתעתם ולתדהמתם התריע כי קיימת "רטיבות חזקה מאד מתחת לאריחים במרתף הדירה וכי מדובר בכשל ובהצפה שקיימת בדירה כבר שנים רבות" ולטענתם הבהיר להם, כי "נבנה קיר כפול בחדר אשר נועד, ככל הנראה, להסתרת היקף הרטיבות". הקונה אישר בחקירתו שלא שיתף המוכר בדבר האזהרה שקיבל, או הציג למוכרים חוות הדעת של הבודקת, וטען שביום המסירה של החזקה, הוא יום 8.4.19, המוכר הוריד משקפי שמש מראשו לעיניו כשאמר לו שיש רטיבות במרתף וענה לו "קנית אס איז". הקונה טען שכתב לאחר מכן למוכר שסיכמו על בדיקות, אך אין כל תיעוד נוסף לגבי אותן בדיקות. הקונה טען ששלח מסרון אל המוכרים ביום 16.4.19, הוא יום התפרצות המים, אך לא צירף המסרון. הקונה הפנה לפנייה אל המוכרים ביום 12.5.19, לאחר התפרצות המים, אך באותה פניה לא טען נגדם בדבר הסתרה. המוכר השיב ביום 14.5.19 ובמכתבו הזכיר לקונים כי נעזרו בבודקת ולכן היה להם ידע טוב יותר לגבי מצב הדירה מאשר למוכרים וכי הדירה נרכשה כמות שהיא. אין תיעוד נוסף להתכתבות עד מועד הגשת התביעה והקונה טען ש"אנשים הגונים היו באים הם התנערו".

21. כאן המקום לציין שבעניין גרסת הורדת המשקפיים ע"י המוכר עלה קושי שכן מצד אחד הקונה האשים המוכרים בהתנערות, אך מצד שני כתב למוכר שסוכם על בדיקות. הקונה התבקש ליישב בין הגרסאות:

"העד, מר ברדה: נכון. ואם אתה מסתכל אחרי שנעשתה הבדיקה הוא אמר גם אחרי זה as is, והוא לא הגיע גם לביקור שהצענו לו לבקר את הנכס.
 כב' הש' הדר: הזדמנות אחרונה. למה הפער?
 העד, מר ברדה: למה הפער? הפער להבנתי, קודם כל זו הייתה התשובה הראשונית שלו, הדבר השני זה שסיכמתי, אתה יודע והוא לא,
 כב' הש' הדר: רגע, מתי סיכמתם במעמד מסירת החזקה על המשך בדיקות, לפני שהוא הוריד את המשקפיים או אחרי?
 העד, מר ברדה: עשינו את הסיור בבית ואז עלינו למעלה, וסיכמנו. סיכמנו את הנקודות. אני שלחתי את המייל הזה אחרי.
 כב' הש' הדר: הוא אמר לך כשסיכמתם את הנקודות שהוא מוכן שתהיינה בדיקות?"



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

העד, מר ברדה: אני לא זוכר בדיוק."

22. הקונה נשאל מדוע חלף זמן כה רב עד שהעלו לראשונה את הטענה להסתרת הליקוי:
 "העד, מר ברדה: או-קיי. אז קודם כל אמרנו שעברנו מהעו"ד הראשון לנעם יהל, שפגשנו אותם, היה צריך להתניע את התהליך, אני מזכיר לכם שגם מתישהו הקורונה גם הגיעה, והבאנו את הביקור המומחה, גם אז בקורונה היה קשה להביא אנשים, מרטון בסוף הגיעה חגית, זאת אומרת אנחנו התחלנו את התהליך הזה, וזה פשוט לקח זמן, הקורונה עכבה את כולנו פה, באנחנו כן כאילו, לקח לנו זמן להתבשל, כי אנחנו לא אנשים שתובעים, זה לא, אנחנו פעם ראשונה פה, לקח לנו כמה זמן להתבשל עם ההבנה שעבדו עלינו. והדבר הזה, לקח לנו קצת זמן, אנחנו כן עברנו תהליך, אבל כן עשינו פעולות נדרשות."

23. כאן המקום לציין שהקונים לא התנגדו להעברת כספי הנאמנות למוכרים וכאשר נשאלו על כך העלו גרסה חדשה:
 "העד, מר ברדה: אני אומר, אנחנו כן יידענו, גם לקראת ההעברה מנאמנות בשלב יותר מתקדם, יש לכם את החומר הזה, זה לא נשאל אבל אנחנו כן אמרנו שאנחנו רוצים, שאנחנו רוצים מאחר ומותקיימת בדיקה אנחנו מבקשים לעכב את הנושא של העברת הנאמנות, והעו"ד אביבית הם אמרו,
 כב' הש' הדר: אני שאלתי מקודם אמרת שאתה לא זוכר, פתאום עכשיו הגרסה הזו מאיפה זה הגיע? ואני עוררתי את זה מיוזמתי."

..
 כב' הש' הדר: תגיד לי, הכסף ששילמת עבר לנאמנות, אמרת לי לא זוכר, לא יודע, פתאום אתה עכשיו זוכר ויודע אז תגיד לי מה נזכרת?
 העד, מר ברדה: אז אני אחדד. מה ששאל אותנו אמיר, הוא שאל על תאריכים מאוד ספציפיים, הוא לא שאל על התאריכים שהיו אחרי קבלת המפתח, שהיה צריך להעביר מנאמנות אליהם, ואנחנו כן, זה כן עלה שיש בדיקה והדבר הזה פשוט לא שאל, אנחנו לא הספקנו להגיע לשם שילמתם."

24. הקונה נשאל מדוע תחילה פנה רק לבודקת ולא אל המוכרים ועל כך ענה שבחודש יולי 19 פנה לעו"ד, אך שלח מכתב רק לבודקת. רק לאחר מכן החליף עו"ד כי לא היה מרוצה ממנו ופנה למוכרים. הקונה טען שכבר מלכתחילה ביקש מעורך הדין הקודם להכין גם מכתב למוכרים.

25. הקונים טענו בסיכומיהם כי במועד מסירת החזקה, הרטיבות התעצמה. הקונה הזכיר במכתב ששלח למוכר במועד מסירת החזקה, שהוזכר קודם לכן, רטיבות בקירות שליד המדרגות במרתף שמחייבת בדיקת איש מקצוע, אך לא טוען להסתרה. הקונים גם לא שכרו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 36165-08-21 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

איש מקצוע לבדוק את הבעיה, אלא רק לאחר שקבלן מטעמם ביצע עבודות במרתף בהן לשיטתם, גילה את הבעיה, ולשיטת הנתבעים, גרם להתפרצות המים. ביהמ"ש קובע שהתנהלות הקונים מובילה למסקנה שבזמן אמת הם ידעו שהמוכרים לא הסתירו מהם דבר.

התבססות הקונים על תכנית עבודה משנת 2006

26. הקונים התמקדו בסיכומיהם בנספח ו' לתצהיר המוכר. מדובר במסמך המתעד תכנית לעבודות בדירה הכוללות איטום. המוכר העיד שהעביר את התכנית לקונה לפני מסירת החזקה ביום 23.1.19. איתן שפיקח על אותן עבודות העיד, כאמור לעיל, שהמטרה העיקרית של העבודות לא הייתה איטום, לרבות לעניין החלפת הריצוף, וכי פעולת האיטום היחידה, הייתה הקמת בורות חלחול בחצר. המומחה מטעם ביהמ"ש קבע בסעיף 16.5 לחו"ד כי נהוג להחליף כל 15 שנה ריצוף. מכיוון שמאז בניית הדירה בתחילת שנות ה-90 ועד ביצוע העבודות בשנת 2006, לאחר רכישת הדירה חלפו יותר מ-15 שנה, ומאז שנת 2006 ועד מועד המכירה חלפו 12 שנים, ביהמ"ש קובע שאין לראות בהחלפת הריצוף בשנת 2006, פעולה שמעלה או מורידה, לעניין טענות הקונים.

27. הקונים התמקדו בסיכומיהם בטענה שהמומחה מטעם ביהמ"ש תמך בעמדתם לפיה החלפת הריצוף בשנת 2006 נועדה להתמודד עם בעיית רטיבות. אולם, כאמור לעיל, המסמך גולה לקונים ע"י המוכרים, בטרם נמסרה החזקה, והקונים לא העבירו אותו לבודקת וגם לא ביקשו מהמוכרים לשנות סכום התמורה, או לתקן ליקוי אטימה בטרם תועבר החזקה. ביהמ"ש מייחס חשיבות רבה לכך שהקונים לא העבירו את המסמך לבודקת אותו קיבלו עובר למסירת החזקה.

28. בנסיבות אלה, ביהמ"ש לא מוצא חשיבות לעובדה שהמסמך לא גולה עובר לחתימה על ההסכם שכן גולה עוד לפני מסירת החזקה ודוחה את הטענה להסתרה, שלא עלתה כמצופה, מיד לאחר שהמסמך התקבל בידי הקונים, אלא כטענה כבושה, עם הגשת התביעה. כמו כן, גם אם הייתה בעיית איטום בשנת 2006, וגם אם לא נפתרה במלואה, אין קשר סיבתי בין החומר בו עשו שימוש המוכרים בשנת 2006 ובין התפרצות המים בעת ביצוע עבודות ע"י הקונים, לאחר העברת החזקה, שכן המומחה מטעם ביהמ"ש קבע שלא הייתה במרתף, במועד המכירה, בעיה מהותית של רטיבות. אם אכן, כטענת הקונים בסיכומיהם, הצטברה כמות מים גדולה מדי שנה בגלל איטום לא מוצלח בשנת 2006, מאגר המים היה יוצר טחב וריח שיוסי היה מאתר והמומחה מטעם ביהמ"ש לא היה קובע שלא הייתה בעיה מהותית של רטיבות במרתף. לכן, ביהמ"ש דוחה הניסיון של הקונים להתבסס לראשונה בכתב התביעה על מסמך משנת 2006 שהיה ידוע להם עוד לפני מסירת החזקה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

ולייחס לאמור בו את התפרצות המים לאחר שהקונים ביצעו עבודה במרתף, לאחר מסירת החזקה.

ביהמ"ש דוחה התביעה נגד המוכרים

29. אשר על כן, ביהמ"ש קובע שעומדת לזכות המוכרים תניית הפטור החוזית ולכן דוחה התביעה נגדם בגין אי התאמה.

התביעה נגד הבודקת

30. הקונים טענו בכתב התביעה שטרם רכישת הדירה, הם הזמינו מהבודקת חוות דעת הנדסית במסגרתה התבקשה לבחון בלאי חריג ופגמים במבנה על מנת לאפשר להם לבדוק האם ברצונם להתקשר בעסקה וכי הבודקת מסרה להם חוות דעתה ביום 8.11.18, שם נרשם כי קיימת רטיבות קלה באריחים בקצה מהלך המדרגות וכן על הטיח החיצוני סביב הבית. עוד טענו, שבשלב ראשון הוערך על ידי הבודקת כי אין צורך בתיקון, אך אם הרטיבות תתגבר בעתיד, אומדן תיקון הנזק הוערך בסך של 4,000 ₪ - 6,000 ₪ התיקון במרתף, וכ- 8,000 ₪ התיקון בטיח החיצוני. המוכרים טענו כי רכשו הדירה על יסוד המפורט קודם לכן ביחס למוכרים, אך גם על בסיס חוות הדעת הרשלנית של הבודקת לפיה אין פגמים ואו מומים נסתרים בדירה, למעט תיקונים בסך כולל של 40,000 ₪, הכוללים תיקון בעיית הרטיבות הקלה במרתף, אשר בשלב ראשון אינה מצריכה כלל תיקון. עוד טענו, שיוסי, המהנדס מטעם הבודקת חזר על האמור בחוות דעתו גם כאשר זומן על ידם ביום 10.2.19.

31. מומחה ביהמ"ש קבע בסעיף 9.2 לחוות דעתו שיוסי שגה כאשר התעלם מנורה אדומה כלהלן:

"כותב חוות הדעת מציין שישנה חדירת מים מהקרקע, פרט עובדתי שעבורי כמהנדס מדליק נורה אדומה. כשיש חדירת מים מהקרקע קיימת אפשרות לכשל באיטום רצפה או קירות. בהמשך הסעיף מציין כותב חוות הדעת שהקירות מצופים גבס ולא ניתן לקבוע את מצב הקירות מאחורי הגבס, מידע זה הופיע כבר בתחילת חוות הדעת. המרתף מוכרח להיות יבש, וכשנמדדת במרתף לחות במכשירי פורטימטר והלחות מלווה בקילופים. להבנתי לא מדובר בליקוי קל לתיקון שהרי למים אין חוקיות ברורה ולא תמיד אפשר לדעת מהיכן מגיעים ולאן ימשיכו. יתרה מכך, כשיש רטיבות באזור המדרגות יש לכך סיבות רבות, ביניהן שיטת הבנייה של המדרגות שמשפיעה מאוד על אפשרויות התיקון. ולכן במקרה כזה עדיף לומר למזמין חוות הדעת שיש רטיבות קשה לתיקון. אם הרטיבות מהקרקע יש סבירות שהיא תימצא גם באזורים המצופים גבס. התיקון שצוין כותב חוות הדעת הינו עלות נמוכה מדי אפילו בקנה מידה של ביצוע הזרקות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 36165-08-21 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

בפרק הסיכום בעמוד 15 נאמר כך:
רטיבויות בקירות רטיבות מגשם יש

התייחסותי: יש חדירת מים מגשמים.

הערה- אין התייחסות לסדיקה הקיימת במדרגות או בחיפוי. בבית יש שני מהלכים עליון ותחתון. במהלך התחתון יש התפוררות של הטרנצו (סוג החיפוי) עד לברזל הזיון שהחליד. גם בתמונות ששלחו לי התובעים שצולמו בסמוך לביצוע התיקונים אפשר לראות שמדובר בחלודה שלא התפתחה ביום אחד אלא בלאי של שנים עקב מים. כך שניתן לקבוע שהמקום סובל מבעיית רטיבות של שנים וכותב חוות הדעת לא נתן את דעתו לנושא.

32. כמו כן, ראו קביעות המומחה מטעם ביהמ"ש כלהלן:

"12.2. הבודק של חברת אופקים לדעתי כשל בזיהוי הבעיה. רטיבות במרתף באזור המדרגות אינה דבר של מה בכך והפתרון אינו ידוע מראש בלי לפרק ולבדוק מה יש מאחורי המדרגות וכיצד נבנו."

33. מומחה ביהמ"ש נחקר בעניין חוות דעתו והעיד כלהלן:

"אזור המדרגות, אם אני הייתי מומחה שבא לבדוק, על המדרגות הייתי ישר אומר שיש פה איזה משהו חריג, שיש באזור הזה רטיבות מרוכזת, וכיוון שמדרגות יש כמה שיטות לבנות אותך, כב' הש' הדר: רגע, איך אמרת רטיבות מרוכזת? העד, מר קרבצ'יק: מרוכזת באזור של המדרגות. בגלל שאני לא יודע בהסתכלות על המדרגות איך הן נבנו, ז"א יש כמה שיטות. אני גם לא בטוח שהפתרון הוא קל. לגבי החלל, הרצפה, אם היא הייתה ספוגה והייתה בעיה מהרצפה או מהקירות, עוד פעם כמו שאני אמרתי וכתבתי, יכול מאוד להיות בגלל הגבס זה היה מוסתר אז יכול מאוד היה שהייתה איזושהי רטיבות קלה או לחות לא גבוהה. אני לא יודע לומר את זה. אין לזה איזשהם תיעודים. מה שכן, בחוות הדעת ציינתי לדוגמה שהמסלולים והניצבים היו עם מעט חלודה. ז"א לא היה שם רטיבות מאוד קשה, כי אם הייתה שם רטיבות מאוד קשה, אז כל הקונסטרוקציה של הגבס שנמצאת ונוגעת ברצפה הייתה מקבלת קורוזיה מאוד חזקה."

34. כמו כן ראו המשך עדותו כלהלן:

כב' הש' הדר: אני מנסה לתרגם את המילה הייתי מאוד נזהר למעשים או למילים. מה היית כותב בחוות הדעת, אם בכלל, יכול להיות שאתה לא חושב שצריך לכתוב שום דבר. מה אתה היית כותב במקרה כזה?

העד, מר קרבצ'יק: אז אני בתיק אחר שבדקתי ללקוח שהוא במקרה גם עו"ד, אמרתי לו שהייתה רטיבות באזור המדרגות, משהו דומה פלוס מינוס. כל הרטיבויות שקיימות בבית לא בעיה לפתור, את הספציפית אזור המדרגות, אני לא יודע איך לטפל בה, כי לא יודע איך זה בנוי,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 36165-08-21 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

זאת אומרת יכול להיות שזה מלא כסף יהיה, יכול להיות צריך להרוס פה את כל הגרם. יש פה עלויות, כי מדרגות יש כמה שיטות לבצע אותם,

כב' הש' הדר: ומה היית מציע אם כך ללקוח?

העד, מר קרבצ'יק: שייקחו בחשבון, שהלקוח ייקח בחשבון שאזור המדרגות זה הוצאה, מעבר לעובדה ששאר המרתף אי אפשר לבדוק אותו כי יש גבס, הייתי אומר שאזור המדרגות כנראה חודרים מים, כרגע זה נראה לא הרבה אבל צריך להביא בחשבון פה עלויות שאני לא יודע לצפות אותם, אני באמת לא יודע לצפות, זה יכול להתחיל כמו,

כב' הש' הדר: אז זה המילים שחסרות?

העד, מר קרבצ'יק: לגמרי.

...

העד, מר קרבצ'יק: לקחת בחשבון בעלויות של 5, 6, 10 ויכול להיות גם 100, 150, כאילו כי זה מדרגות, וצריך לפרק את כל הגרם אולי, שלא תפרק שתי מדרגות ותעשה שתי מדרגות שונות, זה מדרגות טרצו, זה כל הגרם לפרק.

כב' הש' הדר: זה מה שחסר לך בחוות הדעת?

העד, מר קרבצ'יק: כן.

וכן ראו תשובתנו, עת נחקר ע"י הבודקת:

"כמו שציינתי בחוות הדעת גם, עניין המדרגות עצמן היו עם סימני הטרצו, היה מהלכים עם סדקים וסימני חלודה, זה לא נוצר כתוצאה מבלאי, במיוחד שזה נבנה לפני 20 שנה, 93 עד 2018, זה לא, זה לא בלאי סביר. מדרגות טרצו זה מדרגות שאנחנו יודעים שיכולות לשמש 40, 50 שנה בלי שום בעיה. ברגע שהמדרגות האלה היו סדוקות במהלכים התחתונים שלהם, והיו סימני חלודה, סימן שבמקום היו מים. בגלל שגם מדדו בקיר שסמוך למדרגות רטיבות, אז אני הייתי מצפה כמו שאמרתי,

עו"ד גליק: מתי ראית את זה? לגבי איזה נקודת זמן אתה מתייחס? תראה יש פה סתירה, אמרת מקודם,

העד, מר קרבצ'יק: בבדיקות שפרי עשה, הוא מדד והוא ציין שיש שם לחות קלה.

עו"ד גליק: נכון.

העד, מר קרבצ'יק: השילוב של כל זה, אני הייתי מצפה לבוא ולהגיד רבותי יש פה משהו במדרגות שאני לא יודע לשריין לו סכום וסכום גבוה, מעבר לזה גם ציינתי שהוצגו תמונות של פרקט, שבהם אפשר היה לראות שהחיבורים שם יש להם נפיחויות קלות. אז גם זה,"

לעניין זה ראו גם התייחסות חגית, המומחית מטעם הקונים:

"הטענה העיקרית בעצם, והיא זה שהוא לא עלה על הבעיה שיכולה להיות בעיה מערכתית, במקום שהוא לא מקרה קיצון, שהוא מועד לפורענות כי זה מרתף ואי אפשר לתקן את האיטום שלו. מרגע שבנו את המרתף לא סתם התקנים אומרים שאורך האיטום במרתפים צריך להיות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

כאורך חייה המבנה. הוא אפילו לא נוקט בשנים. זה ציטוט מהתקן. אורך חיי המבנה. ופה המומחה לדעתנו שגה שהוא לא הבין את המשמעות של תיקון מקומי במרתף, שאתה אוטם לא מהצד הנכון.

...

עו"ד גליק: זה אם היא הייתה ממליצה על משהו, היא כרגע לא המליצה על משהו מכיוון שהיא לא עשתה בדיקות הרס ובגלל זה לא יכולה להמליץ. העדה, גב' אוגניסותוף: זה סליחה מכבודו של המומחה, זה לא עניין של בדיקת הרס, זה עניין של הבנה שאתה עושה איטום מהצד הלא נכון. כשאתה עושה איטום מהצד הלא נכון, תחשוב שאתה עכשיו ציפית טפט על הקיר,"

35. יוסי טען בעדותו שהמומחה מטעם ביהמ"ש והמומחים מטעם הקונים שגו. לגבי המומחה מטעם הקונים, מרטון, יוסי טען שהוא העדיף לשלוח את חגית להעיד, למרות שחתם עמה על חוות הדעת מטעם הקונים, מכיוון שביקש להסתיר שניסה להטעות ביהמ"ש ע"י הפיכת עבודות לבניית ממ"ד לעבודת איטום שלא היו נדרשות וכי "**פעל מתוך אג'נדה שאיננה הנדסית**" כדי לפגוע בו ו"**כי זקנתו מביישת את נעוריו**". יוסי כינה בסיכומי הבודקת את חגית שהעידה כי היא בעלת מקצוע זה זמן רב, כ"**מזכירתו של מרטון**" שהאחרון "**בחר להסתתר מתחת לחצאיתה**". ביהמ"ש קובע כי בעניין זה, יוסי שהרבה לעשות שימוש בביטויים קשים ומתלהמים, חצה את הקו האדום לגבי אופן התבטאות בכתב בי דין. לגבי המומחה מטעם ביהמ"ש יוסי טען שחוות דעתו היא "**רשלנות טהורה**". הוא **כותב דבר והיפוכו כמעט במרחק של שורה אחת מהשנייה**". אולם, בסיכומיו ייחס גם למומחה מטעם ביהמ"ש "**ניסיון להטות משפט**". יוסי לא העמיד חוות דעת מטעמו כדי לבסס טענותיו, וזאת בנימוק שהוא עצמו מומחה. אולם, היות בעל דין מומחה, אינה פוטרת אותו מחובתו להעמיד חוות דעת מומחה מטעמו שכן אחד התנאים הנדרשים לצורך העמדת חוות דעת מומחה היא היות המומחה נטול משוא פנים ויוסי הוא בעל דין. אם לא די בכך, יוסי אישר בחקירתו שחלק מדבריו בעת שנחקר לא נכללו בתצהירו על פי חוות דעת משפטית שקיבל. לכן, אין לביהמ"ש, אלא את חוות הדעת המומחה מטעמו, וחוות דעת הקונים, לפיה חוות הדעת של יוסי הייתה רשלנית לעניין הערכת החסר של סכום התיקון הנדרש, בין אם ביחס לאומדן התיקון בחוות הדעת של המומחה מטעם הקונים ובין אם ביחס לאומדן התיקון הנדרש בחוות הדעת של מומחה ביהמ"ש, ולאחר מכן, בהתאם לעמדתו בדיון, עת הפחית האומדן במחצית.

טענות הבודקת

36. הבודקת העלתה בכתב ההגנה טענות למכביר הן ביחס להסתמכות הקונים על חוות דעתה והן ביחס למוכרים. כאמור לעיל, די היה בכך שהבודקת לא העמידה חוות דעת מומחה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

מטעמה כדי לקבוע שהיא ו/או יוסי, נתנו חוות דעת רשלנית לעניין הערכת החסר של סכום התיקון הנדרש. אולם, ביהמ"ש ידון גם בטענות נוספות של הבודקת.

טענת הבודקת שהקונים גרמו להחמרת הנזק עקב עבודה רשלנית של קבלן מטעמים

37. הבודקת טענה בכתב הגנה שהבדיקה נעשתה ביום ובשעה שבהם לא היו רטיבויות בדירה כפי המתברר ממסכת העובדות המתוארת על ידי הקונים עצמם בכתב התביעה ובחוות הדעת שצירפו וכי הקונים מבהירים כי הצפות שהתרחשו בפרקי זמן בהם אוחזים בדירה התגלו להם ואין בידם הוכחה כי הצפות מים אלו התרחשו ביום הבדיקה ההנדסית. עוד טענה, שמצבו של הנכס במועד מסירתו לקונים היה שונה לחלוטין ממצבו ביום בו בוצעה הסקירה ההנדסית וכי לגרסת הקונים, התפרצות המים הייתה לאחר מסירת החזקה ולא במועד מסירת החזקה ומכאן שעד המועד בו בוצעה עבודה ע"י קבלן מטעם הקונים, לא היה שינוי במצב הדברים בדירה. ביהמ"ש קובע שהטענה של הבודקת להחמרה במצב במרתף עקב עבודות שביצע קבלן מטעם הקונים, אינה מסייעת, שעה שהמומחה מטעם ביהמ"ש קבע שהבודקת לקתה בהערכת חסר של העבודות הנדרשות לתיקון הרטיבות, אף ללא קשר להתפרצות המים. אולם, ביהמ"ש יידרש לטענה בעניין חלקם של הקונים בהתפרצות המים, עת ידון בשאלת האחריות.

טענת הבודקת שחוות הדעת אינה יכולה לנבא פני עתיד

38. הבודקת טענה שבדיקה הנדסית נכונה למועד קיומה ואינה יכולה לנבא פני עתיד, היא משקפת רק את מה שרואות העיניים המקצועיות של המהנדס הבודק, ואת החיזוי של המכשיר האלקטרוני המשמש לבדיקה זו. עוד טענה, שמעיון בצילומים שצורפו לתביעה, ניתן לראות שנזקי המים שנחשפו, היו כה נרחבים, שגם הדיוט ומי שאינו מהנדס עם ניסיון של עשרות שנים, יכול היה להבין שלא ייתכן שנזקים אלו נעלמו מהעין של מהנדס מיומן או מעיני מכשיר בדיקת הלחות, בתחילת נובמבר 2018 ולכן, טענה, המסקנה היחידה האפשרית והסבירה, שאותם נזקי מים לא היו בזמן הבדיקה. כאמור לעיל, הבודקת מערבת בין שתי סוגיות שונות, מחדלה ליתן הערכה סבירה של עלות התיקון הנדרש עוד בטרם הייתה התפרצות של מים, ובין התפרצות המים.

הטענה שחוות הדעת של הבודקת הייתה מסויגת

39. הבודקת טענה שלמרות שהרטיבויות שנתגלו על ידיה היו מועטות, כמעט בלתי מורגשות ובטווח הסטייה של המכשיר ממצב יבש, נרשם הדבר בצורה ברורה בגוף חוות הדעת, עם הנחיות להמשך חקירה. ראו תוכן סעיף 8 א' לחוות דעת הבודקת "רטיבות קלה אותרה מתחת לאריחים בקצה מהלך המדרגות אל מרתף, לפי עוצמתה קשורה הרטיבות והקיר מצופה לוחות גבס שאינם מאפשרים חקירה נוספת של התופעה" וסיוג חוות הדעת באמירות לפיהן:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

"חוות דעת זו תהיה בגדר ייעוץ משלים בלבד", "אין חבות לגבי ההחלטות הספציפיות, ולגבי הביאור שלהם", "על הקונה לבחון ולהתייעץ עם כל גורם".

40. עוד טענה הבודקת, שיוסי שוחח עם הקונים על בעיית הרטיבות שגילה ובוצעו שיחות טלפון רבות להבהרת העניין. עוד טענה, שהובהר היטב בחוות הדעת, כי הבדיקות הינן בדיקות לא הרסניות וכי לא ניתן לבצע בדיקות הכוללות קילוף של אריחים, או כל פעולה הורסת אחרת והומלץ לקונים לוודא המשך החקירה של הרטיבות הזו.

41. ביהמ"ש קובע, על יסוד חוות דעת המומחה מטעמו, שלנוכח היות מרתף בית, מועד לבעיית רטיבות, על יוסי היה להימנע מהערכת היקף הליקוי במרתף בסכום זעום, שעה שהוא מגלה רטיבות שמקורה אינו ידוע, וכאשר הוא ממליץ להמשיך חקירה, לרבות ע"י הסרת הלוחות, או חלק מהן, או כל בדיקה נוספת (ראו ציטוט דברי המומחה מטעם ביהמ"ש בעניין זה קודם לכן). תוכן שיחות הטלפון עם הקונים שהזכירה הבודקת אינו בא במקום תוכן חוות הדעת. מרגע שיוסי מצא לציין בחוות הדעת סכום זעום לתיקון המרתף, אין מקום לקבל ניסיונו לרפא מחדלו בעניין זה, ע"י הפנייה לסעיפים אחרים בחוות הדעת שכביכול מאיינים את הערכת החסר של תיקון הליקוי במרתף. בעת שמיעת הראיות, גם העד מטעם הבודקת, יוסי, הסכים שיש לעדכן סכום תיקון הליקוי בו נקב, אם כי סבר שסכום התיקון הנדרש אינו גבוה באופן משמעותי מהסכום בו נקב בחוות הדעת.

42. גם אם ביהמ"ש היה מקבל את גישת יוסי לפיה לא הייתה מניעה לנקוב לעניין תיקון הרטיבות במרתף בסכום זעום, וביהמ"ש לא מקבל עמדה זו, היה על יוסי להבהיר ולהדגיש מיד לאחר מתן הערכת סכום התיקון באותיות קידוש לבנה שמדובר בהערכה המותנית בכך שתבצענה בדיקות נוספות וכי אם לא תתבצעה, אין להסתמך על הסכום בו נקב. לא כך נהג יוסי. סיוג חוות הדעת אינו חד משמעי, ברור ומודגש וביהמ"ש התרשם שהסיוג נעשה בלשון רפה.

43. ביהמ"ש קובע זאת, לא רק על פי תוכן חוות הדעת, אלא גם על יסוד התנהגות יוסי במועד הביקור השני שלו בדירה, לאחר חתימת ההסכם. כפי שפורט בדיון בתביעה נגד המוכרים, הקונים טענו בכתב ההגנה שקבלן שיפוצים, שהם הזמינו לדירה כדי ליתן הצעת מחיר לעבודות שיפוץ, ביקר בדירה ביום 27.1.19 ולהפתעתם ולתדהמתם התריע כי קיימת **"רטיבות חזקה מאד מתחת לאריחים במרתף הדירה וכי מדובר בכשל ובהצפה שקיימת בדירה כבר שנים רבות"** ולטענתם הבהיר להם, כי **"נבנה קיר כפול בחדר אשר נועד, ככל הנראה, להסתרת היקף הרטיבות"**. הקונים לא עימתו המוכרים מידי לגבי מידע זה, אלא בחלוף שנתיים, כאשר הגישו תביעה זו וביהמ"ש זקף זאת לחובתם לעניין התביעה נגד המוכרים. אולם, הקונים הזעיקו את יוסי לבדיקה נוספת בדירה וטענו בכתב ההגנה כי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

יוסי חזר על האמור בחוות דעתו גם כאשר זומן על ידם ביום 10.2.19 לבדיקה חוזרת. ביהמ"ש קובע שאילו חוות הדעת הייתה מסויגת באופן ברור, כגרסת יוסי, מצופה היה שהוא יטען מיד לאחר שהובאו לידיעתו דברי קבלן השיפוצים שחוות הדעת מסויגת וכי הוא לשיטתו התריע בחוות הדעת על האפשרות שאין להסתמך על הסכום הזעום שנקב בחוות הדעת. תחת זאת, יוסי נהג אחרת, הוא כינה את הקבלן "שרלטן" וכפי שהעיד הקונה: "להפך הוא הרדים אותנו, ואמר חבר'ה הכל בסדר, קמטים של זקנה, הבית, כל מיני סיפורים, מכונית באיילון לא נוסעת, מכונית מרוץ באיילון לא נוסעת 200 קמ"ש, אין מה לעשות עם מכוניות מרוץ, כל מיני דברים כאלה של לא צריך"

44. יוסי לא הכחיש שאמר זאת. אשר על כן, ביהמ"ש קובע כי חוות הדעת לא הייתה מסויגת כביכול ודוחה טענת הבודקת לפיה, כטענת יוסי, היה על הקונים להבין שאין הם יכולים להסתמך על הסכום שהוא נקב בחוות הדעת לצורך תיקון המרתף, אלא אם כן יבצעו בדיקות נוספות.

הטענה שהמוכרים ידעו על השפעת גשמי החורף וכי הפרו את ההסכם

45. הבודקת טענה בכתב ההגנה כי אף אם לא היו מתגלים סימני הרטיבות ולא היה נרשם הסעיף הרלוונטי בחוות הדעת ההנדסית ואף אם לא היו מצליחים לאתר את הרטיבות הקלה שאותרה הרי שאין בכך כדי למצוא אותה חייבת דבר וכי הקונים זכאים היו לסעד המלא עת מצבו של הבית שהיה כאמור שונה ממצבו במועד הבדיקה וכי הנכס היה אמור להימצא במצבו AS IS במועד מסירת החזקה ולא כך היה. עוד טענה, שלמוכרים שגרו בבית זה שנים רבות היה מושג טוב יותר של השפעת גשמי החורף על ביתם. עוד טענה, שהבדיקה ההנדסית נערכה בתחילת החורף וכי הרטיבויות שנתגלו במועד מסירת החזקה (בתום החורף), הן רטיבויות שהצטברו לאחר גשמים רבים שהיו באותה שנה ואין ולא יכולה להיות רוח נבואית בקשר להשפעת גשמי החורף. הבודקת טענה בסיכומיה שבמועד הביקור השלישי, יוסי הסביר לקונה שהמוכרים הפרו את ההסכם. ביהמ"ש דוחה טענה זו שכן ההשערה של יוסי שאירוע ההצפה נובע מכמות גשמים מיוחדת באותו חורף נטענה בעלמא וגם אינה תואמת טענה אחרת שלו לפיה ארוע ההצפה נובע מעבודה רשלנית של קבלן מטעם הקונים שביצע עבודה במרתף לאחר קבלת החזקה בדירה. לגבי טענות יוסי ביחס למוכרים, ביהמ"ש כבר קבע שהמוכרים לא ידעו ולא היו אמורים לדעת על בעיה מהותית של רטיבות במרתף, וביהמ"ש קבע זאת, כמפורט לעיל, גם על יסוד העובדה שגם יוסי, לא מצא בעיה מהותית במרתף במועד בדיקתו את הדירה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

יוסי ניתק מגע לאחר ביקורו השלישי בדירה

46. יוסי הגיע לדירה שלוש פעמים. פעם ראשונה, כאשר הכין את חוות דעתו. פעם שניה, לאחר החתימה על הסכם הרכישה בעקבות דברים שאמר לקונה אותו קבלן שיפוצים שהוזכר קודם לכן, בדבר חומרת הרטיבות במרתף ופעם השלישית, לאחר שהמים התפרצו. יוסי העיד שהנחה בביקור השלישי לפתוח הרצפה והכניס סחבה כדי לבדוק קצב זרימה, וכי הקצב היה איטי, ולא היה לו זמן להמתין ולכן הלך. לאחר מכן, יוסי ניתק מגע מהקונים והקשר התחדש כאשר לטענתו קיבל מכתב "סחיטה" כלשונו, מהקונים.

הבודקת הגישה סיכומיה שלא באמצעות עורך דינה

47. מסיכומי הבודקת עולה שבנוסף לטענותיו של יוסי ביחס למומחי הקונים ומומחה ביהמ"ש, וביחס לביהמ"ש, על כך שהגביל מספר עמודי הסיכומים ו"הניח לדיון להתנהל" ע"י בא כוח המוכרים, יוסי החליט להגיש סיכומי הבודקת שלא באמצעות בא כוחה מכיוון בנימוק שבא כוח הבודקת "לא הצליח להביא הדברים אל הכתב באופן בהיר". אין מניעה להגשת סיכומים שלא באמצעות עורך דין. אולם, ניכר היה שיוסי לא הטמיע את חשיבות מחדלו להעמיד חוות דעת מומחה מטעמו שתתמוך בעמדתו וזאת עקב עמדתו שאין בכך צורך. הוא חילק סיכומיו בין החלק הראשון המחזיק 5 עמודים ובין החלק השני אותו כינה "קריאת רשות". למעלה מהדרוש, יצוין שבחלק השני, שהוגדר "קריאת רשות" יוסי טען שיש קשר פסול בין מומחה הקונים ובין מומחה ביהמ"ש. אולם, ביהמ"ש לא מצא ממש בטענה זו שכן אין די בכך ששני המוחים, המומחה מטעם ביהמ"ש ומומחה הקונים, מכירים זה את זה, אלא היה על יוסי להוכיח שההכרות יצרה מניעות. הבודקת טענה בסעיף 23 לסיכומיה כי מצד אחד קבלן הקונים פגע באיטום ומצד שני טענה שבביקור השלישי, לאחר שהקונים פגעו באיטום, יוסי הבהיר לקונים שהמוכרים הפרו את ההסכם וכי הסביר לקונים המצב המשפטי על פי נוסח חוזה הרכישה והוראות החוק. הטענות, אינן מתיישבות זו עם זו.

חוות הדעת של הבודקת הייתה רשלנית לעניין סכום עלות תיקון הרטיבות

48. לנוכח כל האמור לעיל, ביהמ"ש קובע כי חוות הדעת של הבודקת הייתה רשלנית לעניין הערכת החסר של עלות תיקון הליקוי במרתף וזאת בשים לב לסכום שביהמ"ש קבע לעניין עלות התיקון הדרוש, כפי שיפורט בהמשך.

הנזק שנגרם לקונים עקב התרשלות הבודקת ו/או יוסי

49. לאחר שביהמ"ש קבע כי חוות הדעת של יוסי הייתה רשלנית, יש לקבוע האם נגרם נזק והאם יש קשר סיבתי בין חוות הדעת הרשלנית ובין הנזק. הקונים ביקשו בכתב התביעה לחייב את הנתבעים לשלם להם פיצוי בהתאם לחישוב שלהלן:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

50. הקונים טענו לביצוע תיקון ראשון של הרטיבות במרתף הדירה בחודשים 8-9/2019 בעלות של 132,764 ₪. משתיקון זה לא צלח, בחודש 1/2020 נוצרה נזילת מים חדשה בקומת המרתף אשר גרמה לנזק לציוד בסך של 13,550 ₪, ובוצע תיקון נוסף בעלות של 24,166 ₪. סה"כ טענו לעלויות תיקון בעבר בסך של 170,480 ₪ שכן מדובר בתיקונים חלקיים בלבד אשר לא הביאו לפתרון כולל לבעיית הרטיבות. עוד טענו, שבהתאם לחוות דעת המומחה מטעמם, הם יידרשו לבצע תיקון משמעותי נוסף במטרה לפתור את הרטיבות והנזילות בעלות עבודות בסך של 182,520 ₪ בצירוף עלות "בלתי צפויים" בסך של 45,630 ₪, עלות פיקוח עליון בסך של 50,000 ₪, עלות פיקוח צמוד בסך של 40,000 ₪ לחודשיים ועלויות של דיור חלופי לחודשיים בסך של 25,000 ₪. סה"כ, טענו לעלויות צפויות בסך של 343,150 ₪. כמו כן, טענו, שלצורך ביצוע התיקונים, קטן שטח המרתף ב- 15-25 ס"מ בכל כיוון, ובסה"כ ב- 2 מ"ר מהמרתף וטענו כי הם שומרים על זכותם לצרף חוות דעת שמאי לעניין ירידת הערך, אולם לצרכי אגרה יעמידו סכום הפיצוי על סך של 100,000 ₪. סה"כ, טענו לנזקים, לרבות בגין אובדן הנאה מדירתם במשך חודשים ארוכים של שיפוץ (שהועמד על סך 45,000 ₪) בסך של 658,630 ₪. בנוסף ולחילופין, עתרו לחייב את המוכרים לשלם להם את הפיצוי המוסכם כפי שנקבע בהסכם בסך של 415,000 ₪. כאמור לעיל, ביהמ"ש דחה התביעה נגד המוכרים ולכן יבחן היקף הנזק הנטען ביחס לבודקת בלבד ומכאן שהטענה לזכאות לפיצוי מוסכם נופלת על הסף.

51. המומחה מטעם ביהמ"ש אישר בחוות דעתו תשלום בסך של 134,000 ₪ בגין תיקון שכבר בוצע ותיקון המדרגות בסך של 109,000 ₪. אולם, במהלך חקירתו הוא שינה חוות דעתו שכן אישר שהקונים בחרו שיטת תיקון יקרה שאינה מחויבת המציאות וקבע שהקונים הפעילו שיקול דעת שגוי לגבי אופן ביצוע התיקונים ולכן הקטינו בחצי האומדן שכן אפשר היה לפתור הבעיה באמצעות הזרקות:

"כב' הש' הדר: זאת אומרת אם אני מבין נכון, כשבאו לעשות את הטיפול עמדו שתי אפשרויות. אחת מרתף בתוך מרתף, מה שעשו בפועל. שנייה לעשות הזרקות. ואתה בדעה שבמקום כזה קטן דווקא היה עדיף לעשות הזרקות? העד, מר קרבצ'יק: חד משמעית.

כב' הש' הדר: אם היו עושים הזרקות.

העד, מר קרבצ'יק: אם היו עושים.

כב' הש' הדר: בכמה?

העד, מר קרבצ'יק: אני חושב שזה היה מוריד לפחות בחצי את העלות.

כב' הש' הדר: ל-100,000? זה דרמטי."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

52. ראו גם תשובת המומחה לשאלת הבודקת "מראש לא הייתי עושה מה שעשו וכאשר עשו לא עשו עד הסוף". ביהמ"ש מוצא לציין כי ציטוט עמדת המומחה מטעמו, בסעיף 18 לסיכומי הקונים, בעניין עמדתו בדיון ביחס להיקף הנזק, היה חלקי, בלשון המעטה.

53. ביהמ"ש ער לעמדת חגית, המומחית מטעם הקונים לפיה אין די בהזרקות ופרוק והתקנה מחדש של הפרקט והריצוף, אלא יש לבצע פעולות נוספות. אולם, ביהמ"ש לא מצא להעדיף חוות דעתה על פני חוות דעת המומחה מטעמו.

54. יוסי, ללא חוות דעת מומחה מטעמו, טען לעלות תיקון נמוכה יותר.

"כב' הש' הדר: אבל לא, אני מכבד את הבתים האחרים והצ'ילרים, אבל אני מחדד לעצמי, אז אתה אומר המומחה מטעם בית המשפט טועה, זה לא 100, זה לא 200, זה 8,000 שקל? העד, מר פרי: חד משמעית. יכול להיות שמומחה בית המשפט מתכוון לזה שאחרי הנזק שהזיקו התובעים לעצמם זה המחיר, ואני עוד מעט אגע בזה. זאת אומרת לא כסיכום אחא כשאלה שתישאל." יוסי התבסס גם על כך שמהנדס מטעם הקונים, יוסי בן שלוש, שהקונים לא העידו אותו, אמד את העבודות הנדרשות בסך של 40,000 ₪. יוסי טען שהקונים "במקום לטפל ברטיבות, הוא ביצע שיפור ממ"ד במקומות שאין בהם רטיבות ולא הייתה בהם רטיבות, ככל שהדבר ידוע למישהו מהצדדים הנוגעים בדבר." אולם, בהמשך חקירתו העיד ש"אני לא יודע מה הוא עשה פיזית בשטח, אני נסמך על המומחה מטעמו של רתם, מרטון, שקבע שהנזקים שנעשו ע"י נציגי התובעים, הקבלנים והיועץ שאיתם, גרמו לנזק של 100 עד 200,000 שקל."

55. יוסי טען בתצהירו שהמומחה מטעם ביהמ"ש הסכים עמו שדי היה בביצוע הזרקות. אולם,

המומחה מטעם ביהמ"ש שלל עמדת יוסי לגבי עלות התיקונים הנדרשים כלהלן:

"כב' הש' הדר: רגע, אני אחדד. אני מבין מהשאלה / טענה של נתבעת 3, שאפשר, שכל מה שהיה צריך לעשות זה להשקיע 20 עד 40,000 שקל באיטום בלי לפרק, בלי לבנות, מה עמדתך?

העד, מר קרבצ'יק: לא. צריך לפרק את הפרקט, לפרק את הריצוף, לחשוף ולהוציא את כל המצעים משם, לייבש את המקום,

עו"ד יהל: לא לגור בו חצי שנה.

כב' הש' הדר: אבל אדוני בא כוח התובעים לא לדבר עכשיו בלי רשות.

העד, מר קרבצ'יק: ולראות במהלך החורף, לחשוף גם את כל הקירות מסביב, ולראות במהלך החורף את נקודות החדירת המים, ורק אז אפשר לבצע את פעולות האיטום הנקודתיות, ואחר כך את כל זה להחזיר. ז"א לא ניתן להשתמש באותם אריחים או באותו פרקט. זה כבר זהו. ברגע שמפרקים את זה להחלפה."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

56. לנוכח האמור לעיל, ביהמ"ש קובע בהתבסס על עמדת המומחה מטעמו כי סכום התיקון הנדרש הינו בסך של מאה אלף ₪ ולכך יש להוסיף סכום נוסף בגין פיקוח בסך כולל של עשרת אלפים ₪. ביהמ"ש דוחה טענת הקונים לפיצוי בגין דיור חלוף בגין העבודה במרתף או אובדן הנאה בסכום משמעותי שכן הקונים לא הסבירו מדוע לא תיקנו את הרטיבות במרתף במשך חצי שנה מרגע פריצת המים ולכן ביהמ"ש מעמיד הפיצוי הנוסף על סך של חמשת אלפים ₪ בלבד. ביהמ"ש דוחה הבקשה לפיצוי בגין ירידת ערך, שכן לא הוגשה חוות דעת מטעם הקונים בגין ירידת ערך. אשר על כן, סה"כ הפיצוי עומד על הסך של 115,000 ₪.

קשר סיבתי

57. כאמור לעיל, ביהמ"ש דחה טענת הבודקת כי חוות הדעת הייתה מסויגת באופן שחייב הקונים לשקול שוב אם עומדים על השלמת הרכישה. ביהמ"ש קיבל עמדת הקונה לפיה לא ראה מקום לבטל העסקה, או לבקש לשנות סכום התמורה שסוכמה בשל סכום תיקונים כולל בסך של כארבעים אלף ₪. לכן, ביהמ"ש קובע כי קיים קשר סיבתי בין הסתמכות הקונים על חוות הדעת של יוסי ובין חלק מהנזק שנגרם להם.

חלוקת אחריות בין הבודקת ובין מבצע העבודות או רשלנות תורמת של הקונים

58. על ביהמ"ש לקבוע האם הקונים אך חשפו כגורסתם, לרבות בסיכומיהם, את מימדי הבעיה, או שמא החמירו אותה באופן משמעותי, כטענת יתר בעלי הדין. המומחה מטעם ביהמ"ש הסביר בעדותו ש"אחרי שעשו אטימה מלאה לרצפה ולקירות, ואז אזור המדרגות לא נאטם, קירות של אזור המדרגות והמדרגות לא נאטמו,

עו"ד נגלר: ע"י,

העד, מר קרבצ'יק: ע"י התובעים זה נעשה. ואז פרצו מים באזור המדרגות עצמן.

עו"ד נגלר: או-קיי, אז אני רוצה להמשיך, זאת אומרת האירוע שנראה בתמונות אני רוצה לציין לפרוטוקול, שהסרטון שהציג לבית המשפט הוא מהאירוע השני מיום ה-20/01/2020?

כב' הש' הדר: לא. אני רואה בזה שאלה. אתה מאשר אדוני המומחה?

העד, מר קרבצ'יק: הסרטון לא יודע תאריך, אני יודע שזה הסרטון מהאירוע השני אחרי עבודות כמו שאמרתי, אחרי עבודות האטימה שנעשו כבר."

59. על פי גרסת הקונים בכתב התביעה, נציגיהם איתרו ביום 16.4.19 מקום הנזילה בדיוק באותו מקום בתחתית המדרגות שהמומחה מטעם ביהמ"ש קבע בחוות דעתו שעל יוסי היה להבין שהוא מועד לפורענות שכן במהלך התחתון של המדרגות זוהתה "התפוררות של הטרנצו (סוג החיפוי) עד לברזל הזיון שהחליד" וכי "גם בתמונות ששלחו לי התובעים שצולמו בסמוך לביצוע התיקונים אפשר לראות שמדובר בחלודה שלא התפתחה ביום אחד אלא בלאי של שנים עקב מים."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

60. מהראיות עלה שאותם נציגים מטעם הקונים הם עובדי קבלן שיפוצים מטעם הקונים (להלן: "רונן") שביצעו את עבודות האטימה ואשר בעקבות עבודות אלה, ארעה התפרצות המים. הקבלן, או מי מעובדיו, לא העידו ולא הוצגה תכנית של מהנדס, או פיקוח של מהנדס, או מומחה לאטימה, לגבי אותה עבודה שבמהלכה ארעה ההתפרצות. ראו דבריו של הקונה בעניין זה:

"כב' הש' הדר: אז מי זה השיפוצניק שאתו סיכמתם שהוא יעשה את הבדיקה במסגרת ה-4,000 שקל העלות אפשרית. מי זה הקבלן הזה?

העד, מר ברדה: קוראים לו רונן. הוא בעצם זה שאמור לעשות את השיפוץ, את הצביעה ואת ההעברה של הזה, ובמסגרת זה שהוא היה שם, הזמנו את יוסי בן שלוש, והוא בעצם נעזר בו בשביל לא יודע, היה צריך להוציא בלטה אז הוא הוציא את הבלטה.

כב' הש' הדר: אז מי שהיה אמור לוודא מה צריך לעשות במסגרת אותה הערה של נתבעת 3 בדוח, זה היה צריך להוציא לפועל את הבדיקה והביצוע זה יוסי בן שלוש?

העד, מר ברדה: לא, בעצם הביצוע היה של השיפוצניק רונין אבל יוסי,

כב' הש' הדר: אבל בהוראות יוסי בן, המהנדס יוסי בן שלוש?

העד, מר ברדה: אז אני אדייק. יוסי בן שלוש נכנס, נכנס כאילו אחרי שהיה, אחרי שהיה האירוע כבר שהבנו שיש את האירוע הגדול.

...

כב' הש' הדר: ואז רונין צריך לדברך, לבצע בדיקה, לטענת עורכת דינך שהתערבה באמצע החקירה טיפול, ואני שאלתי האם הוא החליט מה עושים על דעת עצמו, או שהוא היה תחת הוראות או פיקוח או הדרכה, של המהנדס יוסי בן שלוש, ופה שאלתי 3, 4 פעמים ואתה לא עונה לי?

העד, מר ברדה: אז לא היה פיקוח של יוסי בן שלוש בשלב הזה.

כב' הש' הדר: עכשיו יכול להיות שרונין בטעות קרא את היריעה במדרגות?

העד, מר ברדה: זה לא אפשרי, אני שמעתי את הטענה,

כב' הש' הדר: בדיוק,

העד, מר ברדה: הזאתי.

כב' הש' הדר: אז מה אתה אומר?

העד, מר ברדה: המים היו כלואים בלחץ, מה שנקרא הנגיעות של רונין הם רק הציפו את הלחץ של המים. אבל פה גם מה שהיה ביום של קבלת המפתח,

כב' הש' הדר: לאט-לאט, מה הוא עושה בדיוק אתה יודע?

העד, מר ברדה: כן.

כב' הש' הדר: מה?

העד, מר ברדה: הוא בעצם, הוא התחיל לחשוף את החלק של הקיר גבס. יש איזשהו פינה כזאתי, זה האזור שיוסי פרי מצא, יוסי פרי אמר כדאי את החיפוי גבס הזה לפתוח, אז הוא בעצם הוא



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 36165-08-21 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

התחיל לפתוח אותו. במסגרת הפתיחה, בעצם זה הנקודה שבעצם המים, המים צפו, לא הייתה יריעת איטום שם. לא נקרע שום דבר, פשוט,
 כב' הש' הדר: רגע, ומה שראיתי באירוע השני עם הרצפה,
 העד, מר ברדה: שהוא דפק על הרצפה?
 כב' הש' הדר: מתי זה קרה?
 העד, מר ברדה: זה בעצם ביום שהוא בעצם פתח,
 עו"ד יהל: הוא זה רונן?
 העד, מר ברדה: רונן כן. הוא פתח את האזור הזה. זה היה ביום הזה.
 כב' הש' הדר: ואתה היית נוכח כשהוא עשה את הפעולות של חשיפת הגבס ופתיחת הרצפה?
 העד, מר ברדה: אני לא הייתי נוכח, האמת היא שלא, אני לא חשבת לעצמי שזה יהיה האירוע.
 זאת אומרת היום,
 ...
 עו"ד גליק: רונן הזה שאותו קבלן שעשה, עכשיו אני יודע שקוראים לו רונן, אני קראתי לו הקבלן, הוא למעשה אתה אמרת, הוא קבלן שיפוצים נכון, הוא לא מומחה לאיטום? אמרת שהוא קבלן שעושה כל מיני עבודות סיווד, צביעה ודברים אחרים נכון?
 העד, מר ברדה: נכון.
 עו"ד גליק: זאת אומרת אין לו מומחיות ספציפית בנושא איטום?
 העד, מר ברדה: הוא לא זה שעשה את האיטום.
 עו"ד גליק: נכון. אבל אתה, אבל הוא זה, תראה, מומחה בית המשפט לא שלל האפשרות, שבשלב שבו נפתחה, קרתה ההצפה הראשונה, הוא לא שלל האפשרות שיייתכן שמישהו פגע באיטום. הוא לא שלל את זה."

61. המומחית מטעם הקונים לא ידעה מי נתן הוראות מקצועיות לרונן. המומחה מטעם המוכרים העיד ש"יכול להיות מאוד שמרתף כזה היה מוקף מים כל הזמן. והמים לא חדרו" והצביע על הקבלן מטעם הקונים כמי שביצע פעולה שיתכן וגרמה להתפרצות המים. על אף שהקונה שלל האפשרות שרונן גרם לנזק, אין בדעתו והשערתו בלבד של הקונה, כדי לשלול האפשרות שרונן גרם לנזק. על ביהמ"ש להיזהר מלהטיל דופי ברונן, שהקונים לא העידו וכך שללו ממנו האפשרות להביא גרסתו לגבי הנסיבות בהן ארעה ההתפרצות. אולם, על ביהמ"ש לקבוע שאם רונן היה מעיד, עדותו הייתה פועלת לחובתם.

המומחה חלק על האופן בו הקונים ניסו לתקן הרטיבות במרתף

62. כאמור לעיל, המומחה מטעם ביהמ"ש חלק בחוות דעתו על האופן בו הקונים ניסו לתקן הרטיבות במרתף:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 21-08-36165 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

12.3" האטימה שנעשתה במרתף הקטינה את שטחו והיתה מיותרת כיוון שנעשתה בקיץ. לא הוכח שהכשל הינו מערכתי היה רצוי להמתין לחורף ולנסות לבחון את מוקד הכשל ולבצע תיקון נקודתי עד כמה שמתאפשר.

12.4. התובעים ידעו שיש רטיבות במרתף בעת הרכישה.

12.5. בביצוע האטימה נלקח שיקול דעת שגוי כשלא שמרו על רציפות האטימה, בייחוד שהרטיבות שהציגו בפניי הייתה באזור המדרגות. שיקול דעת שגוי נוסף היה כשיצרו בור חלחול מתחת לדרגות וכך למעשה החמירו את המצב. לא ברור לי מה תורם בור חלחול במדרגות כשלא ידוע מה סוג הקרקע ולאן המים נספגים."

63. מכאן שאין לשלול האפשרות שאותן עבודות שביצעו הקונים החמירו את הנוק ולא רק גרמו לחשיפת עוצמת הבעיה, כגרסת הקונים.. כאן המקום לציין שיוסי העיד שכאשר הגיע בפעם השלישית לדירה הוא ראה במקום את אותם עובדים של רונן. המומחה מטעם ביהמ"ש העיד שלא היה ער לכך שההתפרצות ארעה לאחר שהחלו עבודות מטעם הקונים והעיד ש"זה מסביר הכל" שכן יתכן שאותו קבלן קרע את האיטום. כמו כן, המומחה סבר שיתכן שהעבודות החמירו המצב שכן קודם לכן למים היו יותר מקומות לפרוץ:

"עוד פעם מה הכוונה שהחמיר, הרי מה עשו, יכול להיות, הרי לא הציגו איפה החדירת מים, אם היו יודעים אז היה הרבה יותר זול וקל לפתור אותה. הלכו ועשו פתרון גורף ואטמו את כל המעטפת כולל הרצפה, חוץ מאזור המדרגות. יש מים שמגיעים למבנה, ואיפה יכולים לפרוץ, הם יכולים לפרוץ רק באזור המדרגות עכשיו. ז"א הכל אטום, והפריצת מים קורת באזור המדרגות, במצב גם הציגו סרטונים, שהפריצת מים באזור המדרגות היא יותר קשה מבעבר אחרי העבודות האלה. אז ברור שהם החמירו א המצב. לפני כן היו מים מתפזרים כל השטח בכמה נקודות בכמויות קטנות יותר, ועכשיו הם מרוכזים במקום מסוים." בעניין זה יש לציין שוב, שציטוט עמדת המומחה מטעם ביהמ"ש בסעיף 14 לסיכומי הקונים, היה חלקי, בלשון המעטה.

64. לכל אלה, יש להוסיף שבחודש ינואר 2020, לאחר שהמים התפרצו יותר מחצי שנה קודם לכן, במהלך עבודה שביצע רונן, ולאחר שהקונה, על פי עדותו, נעזר במהנדס יוסי בן שלוש בשלב יותר מאוחר, ובוצעו עבודות בהנחיתו של המהנדס בן שלוש, ארעה התפרצות נוספת של מים, שמחזקת המסקנה שפעולות של הקונים הם שהחמירו הבעיה במרתף.

65. לנוכח האמור לעיל, ביהמ"ש מגיע למסקנה שיש לקבוע חלוקת אחריות, או רשלנות תורמת של הקונים, בשיעור של מחצית מהסכום הנדרש לתיקון הרטיבות במרתף ועוגמת הנפש שנגרמה לקונים ולכן מחייב הבודקת לשלם לקונים הסך של 57,500 ₪ בלבד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 36165-08-21 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'

הוצאות

66. מכיוון שביהמ"ש דחה את תביעת הקונים נגד המוכרים בסך של כשש מאות ושישים אלף ₪, ביהמ"ש מחייב הקונים בשים לב להיקף הראיות שהובאו לשלם לקונים החזר הוצאותיהם בגין תשלום למומחה מטעמם ולמומחה מטעם ביהמ"ש וכן בתשלום שכ"ט בא כוחם בסך של 50,000 ₪.

67. בעניין תביעת הקונים נגד הבודקת, ביהמ"ש פסק כעשירית בלבד מסכום התביעה. לכן, ביהמ"ש קובע כי כל צד יישא בהוצאותיו. היה מקום להביא בחשבון סכום התביעה שביהמ"ש דחה ולפסוק דווקא הוצאות לטובת הבודקת שיקוזזו מהסכום שביהמ"ש פסק לטובת הקונים. אולם, ביהמ"ש מביא בחשבון הדברים הבוטים שהטיחה הבודקת בבעלי מקצוע ועורכי דין, בעיקר בסיכומיה, כאשר בעניין חגית, הדברים היו צורמים במיוחד ואף למעלה מכך.

סוף דבר

68. ביהמ"ש דוחה התביעה כנגד הנתבעים 1-2.
69. ביהמ"ש מחייב את התובעים לשלם לנתבעים 1-2 הוצאות שכ"ט בהן נשאו עבוד המומחים, מטעמם ומטעם ביהמ"ש, בסך של 18,000 ₪, כאשר סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין, ממועד ההוצאה ועד למועד התשלום המלא בפועל. בנוסף, התובעים ישלמו לנתבעים 1-2 הוצאות שכ"ט עו"ד בסך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.
70. ביהמ"ש מקבל חלקית התביעה נגד נתבעת 3 ומחייב את הנתבעת 3 לשלם לתובעים סך של 57,500 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק, ממועד הגשת התביעה ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, א' סיוון תשפ"ג, 21 מאי 2023, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 36165-08-21 דגן ברדה ואח' נ' אלסטר ואח'