

תוכן עניינים

שער ראשון: מהותו של סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות)	1
פרק א': איתור הנזק והפיצוי	1
1. כללי	1
2. ההבחנה בין הנזק הממוני לנזק הלא ממוני	2
3. הגישות השונות הקיימות לבחינת נזק לא ממוני	3
3.1 הגישה האישית	3
3.2 הגישה הפונקציונאלית	4
3.3 הגישה הקניינית	5
3.4 סיכום	5
פרק ב': מבחנים לקביעת ערכו הכספי של הפיצוי	7
פרק ג': מידת הוודאות והדיוק המתבקשת מהנפגע בהוכחת הנזק והפיצוי	9
פרק ד': הגישה המעמידה את המבחן על מידת הוודאות הסבירה	11
פרק ה': מידת הוודאות הסבירה וההבדל בין סעיף 10 לסעיף 13 לחוק החוזים (תרופות)	13
פרק ו': סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות) כמכשיר להקלת מלאכת השומה	15
1. כללי	15
2. המבחנים שנקבעו בפסיקת בית-המשפט לעניין הוכחת נזק לא ממוני	15
פרק ז': הפעלת שיקול-הדעת - סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות) אינו סעיף עונשי	17
שער שני: שיקולי בית-המשפט בקביעת הפיצוי בגין עגמת נפש	19
פרק א': כללי	19
פרק ב': התנהלות המפר-הנתבע	21
1. קבלן/חברה קבלנית	21
2. המדינה וגובה הפיצוי בשל התנהלותה	21
3. התנהלות הנתבעת שהתעלמה במשך תקופה ארוכה מפניות התובעים ומשך הזמן שנאלצו התובעים לחיות עם המצב הקיים	22
4. נתבעת שאומנם ביצעה מספר נסיונות תיקון, אך לא הקדישה לכך את מלוא תשומת-הלב, אולי בעקבות הכחשתה הראשונית באשר לקיומם של ליקויים בכלל והטלת האשם לליקוי הרטיבות על כתפי התובעים	22
5. התנהלות הנתבעות שגררה את התובעים לשני הליכים משפטיים מורכבים ומיותרים	23

6.	התנהלות בלתי-ראויה של הנתבעת וגורמים מטעמה, כלפי התובע ..	24
7.	"רדיפה" אחר הנתבעת לצורך ביצוע התיקונים	25
פרק ג': עלות התיקונים		27
1.	היחס בין הסכום הנדרש לתיקון וסכום הפיצוי	27
2.	תיקון ליקויים ברכוש המשותף ופיצול הפיצוי בגין עגמת נפש	27
3.	מגורים בדירה "רטובה"	29
4.	שהות בת שבוע בדירה ללא מים, ושהות בת שבועיים ללא חשמל ואיחור במסירה	29
5.	חדירת מי-גשמים ורטיבות חוזרות ונשנות	30
6.	ריצוף לקוי	30
7.	ליקוי רטיבות, כאשר התיקון נעשה בגג הדירה ולא בתוך הדירה	30
8.	חדירת מים לדירה כאשר האחריות לכך מתחלקת בין שני הצדדים	31
פרק ד': משך הזמן בו סובל התובע מן הליקויים, טיב הליקויים והיותו של הנכס דירת מגורים חדשה		33
פרק ה': התנהלות התובע		35
1.	התובעים הטריחו את הנתבעת שוב ושוב, בדרישות לתיקונים שעמדו על קוצו של יוד ובטרוניות שלא היה להן בסיס במציאות	35
2.	ראשי נזק שלא הוכחו	35
3.	פער בין סכומי התביעה לבין הסכומים שנפסקו	35
פרק ו': ליקויים בעלי השפעה שלילית על החיים בדירה וכאלה המורגשים פחות		39
פרק ז': נוכחות הדיירים בדירה בעת ביצוע עבודות התיקון, אי-נוחות ודיור חלופי		41
פרק ח': קבלת הנחה איננה שיקול בהפחתת או מניעת פיצוי בגין עגמת נפש		43
פרק ט': טענה סתמית שלא הוכחה כעגמת נפש ושלילת פיצוי בגין ראש נזק זה		45
פרק י': מעמדו של מומחה בית-המשפט - קווים כלליים		47
פרק י"א: עגמת נפש לחברה		51
פרק י"ב: זכאות נציגות הבית המשותף לפיצוי בגין נזק לא ממוני		53
שער שלישי: התערבות בית-משפט שלערעור		57
שער רביעי: שיקולים שלא יילקחו בחשבון בפסיקת פיצוי בגין עגמת נפש		59
פרק א': קבלת הנחה איננה שיקול בהפחתת או מניעת פיצוי בגין עגמת נפש		59
פרק ב': טענה סתמית שלא הוכחה כעגמת נפש ושלילת פיצוי בגין ראש נזק זה		61

שער חמישי: עניינים שונים	63
פרק א': פסיקת פיצוי במקרה של חוזה שבוטל	63
פרק ב': דירות יד שניה	65
שער שישי: פסיקת הפיצוי בגין עגמת נפש בעין פסיקת בתי-המשפט	67
פרק א': פסיקת בית-המשפט העליון	67
פרק ב': בית-המשפט המחוזי בשבתו כערכאה ראשונה	71
פרק ג': בית-המשפט המחוזי בשבתו כערכאת ערעור	89
פרק ד': פסיקת בית-המשפט השלום	117
פרק ה': עניינים שונים	361
1. ביחס לסוגיית עוגמת הנפש, בבחינת מכלול השיקולים, ובהם אי-הנוחות, הפסד ימי עבודה, טרחה, הוצאות, ומניעת הנאה מהדירה, אני מוצאת לפסוק בגין רכיב זה סך של 2,500 ש"ח. ביחס ליתר טענות הנתבע 2 ולרבות הטענה להיעדר הזדמנות לתיקון הליקויים, אני מוצאת לדחות. הוכח כי ניתנה לנתבע 2 הזדמנות לתקן את הליקויים וכי אלה לא תוקנו כנדרש	361
2. אשר לדרישות נוספות של התובעים לפיצוי בגין עלות שכר מכולה (11,263 ש"ח) ועוגמת נפש (62,000 ש"ח), נקבע זה מכבר בפסיקה כי הפיצוי הסטטוטורי לפי סעיף 5א לחוק המכר (דירות) מגלם בתוכו גם פיצוי עבור נזקים נלווים כגון עוגמת נפש, הוצאות הובלה ואחסנה, ואין לפסוק פיצויים אלו במצטבר אלא אם הוכחו ראשי נזק נפרדים	361
3. בעניין איחור במסירה, טוענת הצד השלישי כי לא ניתן לקבל את טענותיה של הנתבעת לרשלנות מצידה, לאחר שבית-המשפט המחוזי קבע כי לא די בפניה או במכתב מצידו של דייר על-מנת לקבוע כי צד ג' התרשל. בסיכמו-של-דבר, נטען כי יש לדחות את התביעה. לחילופין נטען, כי במידה ובית-המשפט יסבור כי יש לפצות את התובעת בגין הליקויים בדירה, אזי יש לקזז סך של 30% מעלות התיקונים בגין שלילת זכות התיקון מהקבלן. כמו-כן, נטען כי אין כל מקום לפסוק לתובעת פיצוי בגין עוגמת נפש כאשר היא זו שהפרה את הסכם המכר	362
4. אומנם לא קבעתי פיצוי בגין ירידת ערך בשל הרטיבות, אולם בשל קיומם של ליקויי רטיבות הממושכים אף במועד בדיקתו של המומחה מטעם בית-המשפט ובגין כלל הליקויים האחרים שנמצאו, אני קובע בגינם פיצוי בגין עגמת נפש בסך 10,000 ש"ח	362

5. מטרתו של הפיצוי הינה להעמיד את הניזוק במצב בו היה נמצא אלמלא אירעה ההפרה והנזק שנגרם בעקבותיה. בקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים - האם מדובר בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד.....	363
6. עלות תיקון הליקויים שנמצאו בסופו-של-דבר על-ידי המומחה לזר (5,402 ש"ח) היא בשיעור של כ- 10% מסכום התביעה בנושא זה (59,524 ש"ח). עם-זאת, נמצאו בחנויות ליקויי איטום ורטיבות משמעותיים, שהתובעת תיקנה לאורך תקופה ארוכה, ויש בכך כדי להפחית משמעותית ממידת ההנאה של התובעת מהיחידות המסחריות, ולגרום לה לעוגמת נפש מתמשכת מול השוכרים. בשים-לב לנסיבות לעיל, מהות הליקויים וטיב המושכר, אני פוסק לתובעת סך של 10,000 ש"ח בגין עוגמת נפש.....	363
7. פסיקה ברכיב זה אינה נגזרת אך ורק מהיקף הליקויים ועלות תיקונם, אלא עשויה להתחשב בשיקולים נוספים דוגמת סוג הליקויים ומידת השפעת הליקויים על חיי היומיום, מידת עוגמת הנפש הכרוכה בתיקון הליקוי, התייחסות הקבלן לתלונות וניסיונותיו לתיקון הליקויים וכן גובהו הכללי של הפיצוי בגין הליקויים.....	364
8. הצורך בתיקון הליקוי ברכוש המשותף משותף לכל הדיירים כאחד, אך ירידת ערך או עוגמת נפש הן עניין אינדיבידואלי, העשוי להשתנות מדייר לדייר בשים-לב לנסיבות, הדורשות הוכחה, למשל, משך הזמן בו התגורר הדייר בבית המשותף או מידת ההשפעה שיש לליקוי על הדירה שבבעלותו.....	364
9. דין התביעה לפיצוי בגין עוגמת נפש גם היא להידחות - כך, משלא הוכח הנזק הקשור בליקויי הבניה בשנת 2021 הרי שיש גם לדחות את טענות התובעים לפיצוי בגין עוגמת נפש הקשורה בנזקים הנטענים האמורים.....	364
10. ביחס לעוגמת נפש בשל מגבלת גישה לחניון - מקום בו נדחתה התביעה בעניין החניון ומגבלות הגישה, הרי שאין מקום לפסוק עוגמת נפש היכן שלא נמצאה הנתבעת אחראית.....	365
11. בית-המשפט הכיר בקיומה של זכות לפיצוי בגין עגמת נפש לדיירים, גם כאשר מדובר בליקויים ברכוש המשותף ולא בדירות המגורים עצמן (להבדיל מנציגות הבית המשותף). ואולם, לשם כך יש להראות כי נסיבות המקרה מצדיקות זאת, בהתחשב, בין היתר, באופי הליקויים והשפעתם על חיי הדיירים. ודוק, עגמת הנפש הינה בעוצמה חלשה יותר כאשר מדובר בליקויים ברכוש המשותף, ביחס לעוצמת הפגיעה כאשר מדובר בליקויים בדירת המגורים הפרטית.....	365

12. מספרן הרב של הפניות ועוד בעניין ליקויים שונים ומגוונים (נזילות, סתימת בויב, התקנת דלתות, רטיבות במטבח, ריחות רעים בבית, אופן התקנת צינור הגז), מלמד על הפגיעה הקשה באיכות חיי התובעת ובני משפחתה, ובהקשר זה גם התמונות שצורפו לחוות-הדעת, מלמדות כי הטענות בדבר קיומה של עוגמת נפש לא נטענו בעלמא 365.
13. פיצוי בגין עוגמת נפש הוא פיצוי בגין נזק לא ממוני, שכפוף לשיקול-דעת שיפוטי ולמעשה אין צורך להביא ראיות לגביו. הגישה השיפוטית לגבי פיצוי בגין נזק לא ממוני היא שיש לפסוק אותו על דרך הצמצום וההגבלה 366.
14. בביעת שיעור הפיצויים בגין עוגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים - האם מדובר בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד 366.
15. בית-משפט קמא, קבע בכל הנוגע לפסיקת הפיצוי בשל דמי שכירות, כי אחריות המערער הינה להתמשכות הביצוע באופן שהביא לצורך של מעט יותר מחודשיים שכירות, בהיקף 8,100 ש"ח, קביעה שלא מצאנו הצדקה להתערבות בה. בנוסף, נקבע כי המערער גרם לנזק לא ממוני ("עוגמת נפש") למשיבים, בסך 30,000 ש"ח. אף כאן, והגם שפסיקת נזק לא ממוני אינה נעשית על דרך שגרה, לא מצאנו הצדקה להתערבות ברכיב פיצוי זה, כפי שקבע בית-משפט קמא 367.