



## בית משפט השלום בנצרת

תא"מ 19-04-22688 נחום נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

בפני כב' הרשם הבכיר ריאד קודסי

התובעת רותי נחום

נגד

הנתבעת מגידו השקעות ובניה בע"מ

### פסק דין

#### רקע

- 1
- 2
- 3
- 4 1. ראשיתה של תביעה זו בבית משפט לתביעות קטנות. התובעת הגישה תביעתה בגין הפרת
- 5 חוזה מכר ואי התאמה, עת טענה כי הנתבעת התחייבה לספק לה גינה בשטח 50 מ"ר הצמודה
- 6 לדירתה, אך בפועל שטח הגינה הינו 34.5 מ"ר.
- 7
- 8 2. בית המשפט לתביעות קטנות דחה את תביעת התובעת, והיא מימשה את זכותה והגישה
- 9 ערעור על פסק הדין לבית המשפט המחוזי בנצרת.
- 10
- 11 3. בדיון בבית המשפט המחוזי התדיינו הצדדים, ולבסוף הסכימו להחזרת התיק לבית משפט
- 12 השלום כתביעה רגילה ולמותב אחר, תוך שנפסק כי פסק הדין בבית המשפט לתביעות קטנות
- 13 מבוטל.
- 14
- 15 4. בדיון לפניי ביקשה התובעת לתקן את כתב התביעה ולהתאים את סכום התביעה להליך בסדר
- 16 דין מהיר, כך שתוכל לתבוע את מלוא נזקיה. הבקשה אושרה וסכום התביעה הועמד על סך
- 17 של 74,237 ₪.
- 18

#### טענות הצדדים בתמצית

- 19
- 20
- 21 5. על פי האמור בכתב התביעה, התובעת רכשה מהנתבעת דירת מגורים, על פי הסכם מכר מיום
- 22 27.10.2010, וקיבלה חזקה בדירה ביום 2.5.2012. בעמוד 2 להסכם המכר (במפרט) התחייבה
- 23 הנתבעת לספק לתובעת דירה בשטח 148.3 מ"ר וכן מרפסת בשטח 47 מ"ר. בנוסף התחייבה
- 24 הנתבעת לספק לתובעת חניה צמודה בשטח 24 מ"ר וכן גינה מוצמדת לדירה בשטח 50 מ"ר.
- 25



## בית משפט השלום בנצרת

תא"מ 19-04-22688 נחום נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

6. התובעת טוענת כי ביום 5.12.2013 קיבלה התובעת חוות דעת הנדסית בה צוין בסעיף 5 אי התאמה למפרט בגינה בשטח כ-33 מ"ר במקום 50 מ"ר. ביום 13.2.2019 קיבלה התובעת חוות דעת שמאית שלפיה ירידת הערך הנובעת מחסר של 15.5 מ"ר בשטח הגינה הצמודה הנו בגובה 53,000 ש"ח. התובעת פנתה לנתבעת והעבירה לה את חוות הדעת. עד לשנת 2019 התנהלה תכתובת בין התובעת לנתבעת שדחתה את טענות התובעת על הסף. נטען כי הנתבעת שלחה מודד לבית התובעת ודרשה ממנה למדוד את שטח החנייה והמדרכה כגינה.
- 7.
7. הנתבעת טענה בכתב התביעה כי יש לסלק את התביעה על הסף מחמת שיהוי ניכר והתיישנות וזאת מאחר והתובעת קיבלה את החזקה בדירה ביום 2.5.12. במשך תקופה בת כשבע שנים התובעת לא הגישה כל תביעה כנגד הנתבעת ורק עתה, שלושה חודשים בטרם תקופת ההתיישנות, נזכרה להגיש תביעתה. נטען כי כתב התביעה המתוקן כולל טענות שלא הועלו בתביעה הראשונה בבית המשפט לתביעות קטנות וטענות אלו התיישנו החל מיום 2.5.19 – יום מסירת החזקה בדירה.
- 8.
8. לגופה של התביעה, טענה הנתבעת בהגנתה כי בפרוטוקול המסירה אין כל טענה בדבר אי התאמה. לדידה, יש לדחות את הטענה בטענה בדבר אי התאמה בין השטח הנקוב בתכנית המכר ובין שטח הגינה המוצמדת בפועל לרבות הדרישה לפיצוי. נטען, כי שטח הגינה כולל את גבולות הגינה, עובי הקירות התוחמים וזאת כמסומן בתשריטי המכר ובתשריט הבית המשותף. התובעת ביצעה מדידה של חלק מהחצר בלבד, ומצד שני בתמונות שהעבירה רואים בבירור שגדר החצר מקיפה חלקים שלא מופיעים במדידה. כן נטען כי בתשריט הבית המשותף – בטאבו, מוצמדת לתובעת חצר בשטח של 61.27 מ"ר כולל שטח המדרגות, ואף אם נפחית את שטח המדרגות הרי ששטח החצר הינו 50 מ"ר לפחות.
- 9.
9. הנתבעת הוסיפה וטענה כי היא נענתה לכל דרישות התובעת כעולה מתחלופת המכתבים ביניהם. הנתבעת פעלה לתיקון הליקויים וביצעה תיקונים בדירה, ואף החליפה את מדרגות הכניסה בשווי 10,000 ש"ח. בכתב התביעה המתוקן התובעת זנחה טענותיה בקשר לליקויים ולא בכדי.
- 10.
10. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית. מטעם התובעת הוגש תצהירה של התובעת בעצמה. מטעם הנתבעת הוגש תצהירו של מר יגאל קרני. ביום 9.3.2022 התקיימה בפניי ישיבת הוכחות במסגרתה העידו עדי הצדדים: מטעם התובעת העידו התובעת הגב' רותי נחום, המומחה מר לבנברג אפרים ומר עמית זיו, ואילו מטעם הנתבעת העיד מר יגאל קרני.
- 11.
11. ב"כ הצדדים סיכמו טיעוניהם בכתב והתיק הובא בפניי למתן הכרעה.



## בית משפט השלום בנצרת

תא"מ 19-04-22688 נחום נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

1 בהתאם למצוות תקנה 82(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט – 2018 פסק הדין ינומק  
2 בתמצית.

### דיון והכרעה

3  
4  
5  
6 13. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות על נספחיהם, שמעתי את העדים והתרשמתי מהם ישירות, כן  
7 נתתי ליבי לסיכומי הצדדים ושקלתי את כלל השיקולים הצריכים לעניין, באתי למסקנה כי  
8 דין התביעה להידחות. אפרט.

9  
10 14. ביום 27.10.2010 התקשרו הצדדים בהסכם מכר במסגרתו רכשה התובעת מאת הנתבעת  
11 דירה בשטח של 148 מ"ר. על פי המפרט המצורף להסכם המכר הנתבעת התחייבה לספק  
12 לתובעת גינה המוצמדת לדירתה בשטח של 50 מ"ר ועל כך אין חולק. המחלוקת שבפתחנו  
13 הינה בשאלה מהו שטח הגינה שקיבלה התובעת בפועל.

14  
15 15. כידוע, כלל בהליך אזרחי כי "המוציא מחברו עליו הראייה", היינו, התובע נושא בנטל השכנוע  
16 לגבי כל יסודותיה העובדתיים של עילת תביעתו. חובת ההוכחה המוטלת על בעל דין הנושא  
17 בנטל השכנוע היא עמידה ברמה של מאזן ההסתברויות. בעל דין נדרש להוכיח כי גרסתו  
18 סבירה יותר ומתקבלת יותר על הדעת מהגרסה שכנגד. במקרה דנן, התובעת לא עמדה בנטל  
19 זה.

20  
21 16. התובעת הציגה חוות דעת שמאית ולפיה שטח הגינה הנו 34.5 מ"ר. באשר לירידת הערך בשל  
22 הגריעה בשטח הגינה הוגשה חוות דעת שמאי אשר אמד את הגריעה בשטח הגינה בסך של כ-  
23 53,000 ₪. מנגד נטען על ידי הנתבעת כי התובעת קיבלה את מלוא השטח כמפורט במפרט,  
24 וכי המודד מטעם התובעת מדד חלק מן הדירה ובפועל שטח החצר הינו 61.27.

25  
26 17. בנספח למפרט אשר הינו חלק מהסכם המכר, צוין כי אופן חישוב השטחים ביחס לגינה יכלול  
27 את כלל השטחים המצויים בין הקונטור החיצוני של הדירה ובין הקונטור החיצוני של  
28 הקירות ההיקפיים, לרבות שטח פילרים וארונות מערכת המשמשים את הדירה. כן צוין כי  
29 ביחס לשטח הגינה תותר סטייה של 4%.

30  
31 18. הנתבעת צירפה לתצהירה צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים וכן תשריט הבית  
32 המשותף. בהתאם לצו הרישום עולה כי לדירת הגג של התובעת הוצמד גג בשטח 136.12 מ"ר,  
33 שתי חניות בשטח כולל של 23.54 ושטח נוסף "קרקע ומדרגות" בגודל 61.27 מ"ר. הנתבעת  
34 טוענת כי שטח זה מהווה את הגינה בהתאם להסכם המכר.

35



## בית משפט השלום בנצרת

תא"מ 19-04-22688 נחום נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

19. התובעת סומכת טענותיה בחוות דעת המודד - מר לבנברג אפרים, אשר העיד לפניי על חוות הדעת מטעמו. אומר כי מצאתי שאין בידי לקבל את חוות הדעת מטעמו שכן לא הוכח באמצעותה כי שטח הגינה הינו 34.5 מ"ר בלבד.
20. בעדותו העיד מר לבנברג כי המדידה שבוצעה הינה ביחס לשטח הדשא בלבד. עיון בתמונות שהוגשו על ידי התובעת מעלה כי שטח הגינה כולל אזור נוסף, אשר לא נלקח בחשבון במדידתו של לבנברג כפי שהעיד לפניי כי לא מדד רצועת חצר נוספת באזור החניות. עוד, בכל הקשור לשטח המדרגות ציין המודד כי מדובר בשטח של 9.8 מ"ר נוספים אשר לא נלקחו בחשבון, והוא הוסיף כי מדד את השטחים בהתאם למציאות בשטח, ולא בחן את המדידה שבוצעה אל מול תכניות המכר.
21. בהתאם לנספח שצורף למפרט הרי ששטח המדרגות צריך לבוא בחשבון בחישוב שטח הגינה, בהתאם לאופן החישוב שצוין לעיל.
22. עד נוסף מטעמה של התובעת הינו מר עמית זיו, שמאי מקרקעין אשר העריך את ירידת הערך עקב חוסר בשטח הגינה, לכאורה. עמית ערך את חוות דעתו בהתאם לשרטוט שנערך על ידי המודד לבנברג. משמצאתי כי אין בידי לקבל את חוות דעת המודד, שכן הוא הודה כי לא מדד את כלל השטחים הצריכים לעניין, הרי שאין רלוונטיות לחוות דעת זו.
23. באשר להצמדת הדירה בטאבו, התובעת העידה לפניי כי היא לא אישרה את ביצוע ההצמדה כל עוד מתנהל הליך בבית המשפט ביחס לשטח הגינה.
24. התובעת נשאלה בעדותה אודות תמלול השיחה בינה לבין המודד מטעם הנתבעת ושצורף לתיק זה. יחד עם זאת, המודד לא התייצב לעדות, ומשכך אין כל נפקות לתמלול זה. התובעת טענה בעדותה כי אותו מודד מפחד מהנתבעת ולכן לא התייצב לעדות.
25. מטעם הנתבעת העיד מר יגאל קרני, עדותו הייתה עדות יחידה על כל המשתמע מכך בהתאם לפקודת הראיות. יחד עם זאת, יש לזכור כי נטל ההוכחה מוטל על התובעת והיא לא עמדה בו.
26. בנסיבות דנן, לא שוכנעתי באמצעות ראיות התובעת או באמצעות עדיה כי שטח הגינה הינו 34.5 מ"ר ולכן אין בידי לקבל את התביעה.
27. אשר על כן, התביעה נדחית.





## בית משפט השלום בנצרת

תא"מ 19-04-22688 נחום נ' מגידו השקעות ובניה בע"מ

1 28. התובעת תישא בהוצאות הנתבעת ובשכ"ט עו"ד בסך כולל של 5,000 אשר ישולמו בתוך 30  
2 יום מהיום, אחרת יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק עד ליום התשלום המלא בפועל.

3

4 29. המזכירות תמציא העתק מפסק הדין לצדדים.

5

6

7

ניתן היום, י"ד אלול תשפ"ב, 10 ספטמבר 2022, בהעדר הצדדים.

8

9 ריאד קודסי, רשם בכיר

10

11

12

13

14

15

