



בתי המשפט

א 016110/04

בית משפט השלום חיפה

תאריך: 16/11/2006

בפני: כב' השופט ש. שר

בעניין: 1. ברום נורברטו

2. ברום שושנה

תובע ע"י ב"כ עו"ד אביר אברם ואח'

- נ ג ד -

"מטאניס מיכאל" חב' לבניין ועבודות אבן בע"מ

נתבע ע"י ב"כ עו"ד פ. מטאנס ואח'

פסק דין

פתח דבר

עסקינן בתביעה כספית מטעם בני זוג, הלו הם מר וגברת ברום (להלן: "התובעים"), אשר רכשו יחידת דיור במסגרת פרויקט הדירות "גני מעלות" של חברת "מטאניס מיכאל" חברה לבניין ועבודות אבן בע"מ (להלן: "הנתבעת"). בין הצדדים נחתם חוזה מכר ביום 05/11/98, והיחידה נמסרה לתובעים ביום 28/09/00.

בבסיס התובענה עומדת טענת התובעים לליקויים חמורים בבנייה, אשר לטענתם לא טופלו באופן הנדרש והראוי. כמו כן טוענים בני הזוג לפיצוי בגין הפער שבין ערכה האמיתי של יחידת הדיור כפי שזה הוערך בחוות הדעת השמאית מטעמם, לבין המחיר ששולם בפועל עבור הנכס, עת רכשו לטענתם את היחידה וחתמו על חוזה המכר תחת הצגת מצג שווא והטעיה.

המישור העובדתי

להוכחת טענת התובעים בדבר הליקויים שבדירה הגישו התובעים חוות דעת מומחה מטעמם וכן צרפו תכתובות אשר ניהלו עם הנתבעת בעניין. בית המשפט לא הסתפק בחוות הדעת מטעם הנתבעים וביום 26/09/05 מונה המהנדס מר רונן שטיינברג כמומחה מטעם בית המשפט. מבלי להיכנס לפירוט הליקויים השונים על היקפם, כפי שאלה נטענו מחד על ידי התובעים, ומאידך אותרו ואושרו בחלקם על ידי מומחה בית המשפט, או לגובה עלות תיקונם, אומר בשלב



בתי המשפט

א 016110/04

בית משפט השלום חיפה

תאריך: 16/11/2006

בפני: כב' השופט ש. שר

זה כי אין מחלוקת באשר לעצם קיומם של ליקויים ועל כך אף לא חולקת הנתבעת בסיכומיה (ראה סעיף 8 לסיכומי הנתבעת).

המחלוקת הינה באשר לטענה בדבר התעלמות מפניות התובעים מצידה ו/או אי קיום חובתה לטפל באותם ליקויים באופן הטוב ביותר, כמו גם באשר להיקף הליקויים ועלות תיקונם.

לטענת התובעים, אלה פנו לנתבעת ו/או לנציגיה עשרות פעמים, בעל פה ובכתב, והנתבעת התחמקה מביצוע התיקונים בטענות שונות, ובחוסר תום לב וזאת על מנת להתישם. התיקונים אשר בכל זאת בוצעו בדירה, בוצעו לטענתם באופן חלקי בלבד, תוך התייחסות לליקויים הקלים בלבד, והימנעות ממתן פתרון יסודי לליקויים החמורים יותר אשר הצריכו מאמץ יתר (לשון התובעים בעמ' 3 לסיכומי התשובה מיום 20/08/06).

מאידך, הנתבעת מציגה מטעמה מסמכים המסומנים א', ב'1-ב'4. אלה ממחישים לטענתה את ההתייחסות הרצינית, תוך העלאת טענות התובעים על הכתב בדבר הליקויים שנמצאו בדירה. לחיזוק טענה זו מודגשת במסמך המסומן ב'1 הערתה של הגברת ברום בסמוך לחתימתה המעידה על שביעות רצונה מהעבודה של מר פטין אשר שימש במועד הרלוונטי כאחראי על התיקונים בדירה. כמו כן, אף מעיון במכתב אשר שלחה הנתבעת כתגובה לתובעים ביום 20/02/04 המסומן ג' ואשר הוגש לבית המשפט מטעם התובעים, ניתן להתרשם כי הנתבעת התייחסה לפניית התובעים תוך התחייבות ל"בדיקה מעמיקה של הליקויים הנטענים.. והתאמתם למצב הקיים בפועל", ועל מנת "לתכנן יחד תהליך ביצוע התיקונים, אם יהיו כאלה" (לשון הנתבעת במכתב המסומן ג' לסיכומי התובעים), אלא שדה פקטו לא עשתה כן הנתבעת, וזאת לטענתה בשל תקופת החגים ובשל דחיות הדדיות של שני הצדדים (סעיף 6 לסיכומי הנתבעת).

נוסף על הליקויים שבדירת התובעים, מוסיפים אלה וטוענים לליקויים שמאיים. יש לציין כי הנתבעת אינה מתכחשת אף לליקוי המוזכר בעניין זה, דהיינו הוספת גרם מדרגות שלא היה קיים בתוכניות אשר צורפו להסכם המכר, אלא שהנתבעת תולה את ההוספה הנ"ל בדרישות הרשות המקומית, היא עריית מעלות תרשיחא וטוענת כי השינוי המוזכר לעיל לכל הפחות לא הרע את מצבם של התובעים ואף היטיב עימם שכן "יתרונות הגבהת הדירה רבים הם, כולל הנוף, המרחק מהאבק ומרעשי הכביש" (לשון הנתבעת בסעיף 17 לסיכומיה). כמו כן טוענת הנתבעת כי טיעון זה



בתי המשפט

א 016110/04

בית משפט השלום חיפה

תאריך: 16/11/2006

בפני: כב' השופט ש. שר

לא עלה מטעם התובעים אלא במועד התביעה, ועובדה זו מעידה על חוסר תום לב מצד התובעים בהעלאתה כעת.

על פי מסמך תשובה מטעם המומחה השמאי במסגרת שאלת הבהרה שהוצגה בפניו מיום 03/04/06 (נספח ד' לסיכומי התובעים), עת זו אושרה על ידי בית המשפט, הנזק השמאי לשווי הנכס נאמד ב- 2%-4%.

המישור המשפטי

מאחר וכפי שצוין לעיל אין חולק באשר לקיומם העקרוני של שני ראשי הנזק העומדים בבסיס התובענה, דהיינו הליקויים שבדירה וכן הליקויים השמאיים, כל שנדרש מבית המשפט הוא לקבוע לעניין היקף הנזק הנטען, וכן על הפתרון האופרטיבי הראוי, אם תוך מתן סעד של אכיפה, הווה אומר מתן הזדמנות לנתבעת לתקן הליקויים מטעמה, אם תוך מתן סעד של פיצויים.

אשר להיקף הנזק, בבוא בית המשפט לקבוע היקפו של נזק אשר מצוי בתחום ספציפי, יעשה שימוש בחוות דעתו של מומחה מטעם בית המשפט, וזו תשמשו כחוות דעת מקצועית ואובייקטיבית כל עוד לא הוכח אחרת.

אוסף ואומר, המומחה הממונה מטעם בית המשפט משמש זרועו הארוכה של בית המשפט. בתום המשפט נדרש השופט היושב לדין להכריע בתביעה בהסתמך על חוות-דעתו של המומחה שמינה, ורק במידה ותחושתו של השופט היושב לדין היא כי לא יהא בידו, או לא יהא זה ראוי, להכריע במחלוקת שבהליך שבפניו בהסתמך על חוות-הדעת של המומחה אשר מונה על-ידי ימנה מומחה אחר תחתיו או יתייחס לחוות דעת אחרות. (ראה לעניין זה רע"א 337/02 רונית מזרחי נ' כלל ואח' פ"ד נו(4), 676, 763, בו קובע כב' השופט אור בעניין היחס לחוות דעת מומחה מטעם בית המשפט ומשקלה).

מטעם זה, ומאחר ומונה מומחה במקרה דנן אתייחס לחוות דעתו כמנחה באשר להערכת עלות התיקונים הדרושים בדירה.

באשר לאופי הסעד, טוענת הנתבעת לזכותה לבצע תיקונים כפי שזו מוסדרת בחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973 (להלן: "חוק המכר"), והן בהסכם הרכישה בסעיף 10.18.



בתי המשפט

א 016110/04

בית משפט השלום חיפה

תאריך: 16/11/2006

בפני: כב' השופט ש. שר

סעיף 10.18 המופיע בהסכם המכר שבין הצדדים קובע כי בטרם ייגשו התובעים לערכאות לשם תביעת החברה (הנתבעת), יאפשרו לאחרונה הזדמנות נאותה לבצע התיקונים בעצמה לרבות "ביצוע תיקון חוזר של תיקון שלא צלח.." (סעיף 10.18.2 להסכם המכר).

אומר, כי הכללת סעיף כאמור, אף כי ברובו הגדול עומד הוא בקנה אחד עם סעיף 4 לחוק המכר, בכל הנוגע למתן הזדמנות נאותה למוכר לתקן את אי ההתאמה הניתנת לתיקון, יש בו יסוד בעייתי, הוא השימוש במינוח "תיקון חוזר". אין חולק כי במסגרת התנהלות תקינה בין לקוח לבין קבלן יתכן כי עבודה אשר ביצע הקבלן תדרוש תיקון חוזר, אך אפשרות זו מן הראוי שתעשה באופן סביר ולא תחרוג מן המקובל.

לאחר עיון בטענות הצדדים וכן במסמכים אשר צורפו על ידם, הנני גורס כי לנתבעת נתנה הזדמנות נאותה (כלשון חוק המכר בסעיף 4) לתקן הליקויים מיוזמתה. במקרה דנן מתן הזדמנות חוזרת לתקן התיקונים שכבר בוצעו, בהתחשב בפרקי הזמן הארוכים אשר חלפו, עומדים התובעים ללא מענה ומתמודדים מדי יום עם המשמעות של ליקויים אלה, אין לו מקום לטעמי. (ראה לעניין זה פסק דינו של כב' השופט א. אליקים - תא 10707/01 אינהורן זהר נ' א.ח. חוטבא בע"מ).

עוד אוסיף ואומר, כי דעתי היא והיא נסמכת על שאיבת עקרונות מחוק החוזים בהתאם לסעיף 61 (ב) בו בית המשפט אינו יכול להטיל פיקוח נאות על תיקון אשר זה יבוצע על ידי הקבלן ובכלל דעתי היא כי במקרים בהם צדדים הם יריבים במשפט ועברו שנים לא מעטות מסיום הקשר ביניהם, מן הראוי להפריד כוחות ביניהם ולהורות על תשלום הנוק ותיקונו על ידי אחרים מאשר מתן פשרות לקבלן לשוב לזירת האירוע כשברקע המתח שנוצר כתוצאה מניהול ההליך.

אומר, כי אי העלאת טענה בדבר הליקוי השמאי במועד מסירת הדירה אין בו כדי להשתיק את התובעים. הנתבעת ביכרה להתמודד עם טענות התובעים ולא הציגה מטעמה חוות דעת שתסתור את ממצאי המומחה. ניסיונה להציג את השינוי אשר בצעה כהטבה שלה ללקוחותיה אינו עומד לה ומאחר ואין היא חולקת על עצם השינוי מההסכם הרי שעליה לפצות את התובעים ככל שזה ניתן.

אשר לעוגמת הנפש של התובעים, אמות המידה שנקבעו בפסיקה בנושא זה מוכרות וידועות היטב. ראה לעניין זה ת.א. 873/93 דייך ואח', מחוזי י-ם 1999, שם נקבע:

"מטרת הפיצויים בגין עוגמת נפש אינה להעניש את הנתבעים על מעשיהם, אלא לפצות

את התובעים על סבלם. במסגרת הקריטריונים לקביעת גובה הפיצוי יכללו סוגי



בתי המשפט

א 016110/04

בית משפט השלום חיפה

תאריך: 16/11/2006

בפני: כב' השופט ש. שר

הליקויים, עוגמת הנפש הכרוכה בתיקונים, התייחסותו של הקבלן וגובהו של כלל הפיצויים".

וכן, ע"א 348/79, גולדמן, עליון 1981, שם נאמר:

"בקביעת גובה הפיצוי בגין עוגמת נפש יש להתייחס לשיקולים כגון: כאב, סבל, אי-נוחות וחוסר אכפתיות של הקבלן/מוכר לתקן את הליקויים".

בהסתמך על עקרונות אלה, אני מעמיד את היקף הפיצוי הראוי בגין עוגמת הנפש על הסך של 5,000.

סוף דבר

לאור כל האמור לעיל, הריני קובע כדלקמן:

בגין הליקויים בדירה תשלם הנתבעת לתובעים סך של 30,139 ₪, נכון ליום מתן חוות דעת המומחה 10.12.05, בתוספת הצמדה וריבית עד ליום התשלום.

בגין הליקויים השמאיים תשלם הנתבעת לתובעים סך של 14,541 ₪, נכון ליום מתן התשובה מטעם המומחה השמאי 03/04/06, בתוספת הצמדה וריבית עד ליום התשלום.

בגין עגמת נפש תשלם הנתבעת לתובעים סך של 5,000 ₪, בתוספת הצמדה וריבית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל.

שכר הטרחה נקבע על סך 5000 ₪ בתוספת מע"מ.

הוצאות יעמדו על 3500 ₪, כמחצית מדרישת התובעים לאור התוצאה אליה הגיע בית המשפט בפסק הדין.

המזכירות תעביר העתק מפסק הדין לצדדים.

ניתנה היום כ"ה בחשוון, תשס"ז (16 בנובמבר 2006) בהעדר הצדדים.

ש. שר, שופט

שם הקלדנית: נורית א.