

בתי המשפט

א 005394/00		בית משפט השלום חיפה	
תאריך: 30/11/2004		כב' השופט יעקב וגנר	בפני:

בעניין: 1. סיטבון אלי
2. סטיבון לילי
ע"י ב"כ עו"ד אברהם אביר התובעים
- נ ג ד -
מטאנס מיכאל חברה לבנין בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מטאנס פארס הנתבעת

פסק דין

1. התובעים הגישו תביעה זו כנגד הנתבעת בגין ליקויי בנייה בדירתם, ברחוב נווה רבין 130 (דירה מס' 6) בשכונת שלומית שבשלומי. אותה רכשו מהנתבעת עפ"י ההסכם מיום 13.11.96. הדירה נמסרה לתובעים בתחילת שנת 1997. התביעה הוגשה ב- 5.3.00 וסכומה הוא 92,475 ₪.

טענות התובעים:

2. התובעים טענו כי התובעים מילאו אחר כל תנאי ההסכם, ואף פנו לנתבעת ולנציגייה עשרות פעמים בע"פ, בכתב ובאמצעות ב"כ, בצורך לבצע התיקונים בדירה, אולם כל פניותיהם נפלו על אוזניים ערלות. הנתבעת הביעה זלזול בדרישות התובעים וכאשר "הזדמנות נאותה" עמדה בפניה לביצוע התיקונים האמורים, אין לה כעת להלין אלא על עצמה, ומשנמנעה מביצוע התיקונים או משנכשלה בתיקונם יש לחייבה בפיצוי הולם לזכות התובעים. עוד לטענתם הם לא ראו את הסכם המכר בטרם חתימה עליו ולא הוסברו להם זכויותיו על פיו. במעמד חתימת ההסכם ניתנו להם מסמכים רבים לחתימה מבלי שניתנה להם כל שהות לקוראם ומבלי שהוסברה להם מהותם של המסמכים. כעת הם טוענים כי סעיפים רבים בהסכם הינם מגבילים או מקפחים כמשמעותם בחוק החוזים האחידים תשמ"ג-1982. ביהמ"ש מתבקש לראותם בתנאים אלה בטלים או ניתנים לביטול. עוד לטענתם מנהל הנתבעת הבטיח לתובעים באופן מפורש ואישי, כי דירה מס' 6 זהה לחלוטין לדירה מס' 5 (אותה ראו לפני החתימה על ההסכם), ונמצאת באותו מצב בניה (ללא ריצוף), הסכימו התובעים לרכוש את דירה מס' 6. לטענתם הבטיח

מנהל זה, כי הריצוף והקרמיקה בדירה ייעקרו והתובעים יוכלו לבחור את הריצוף המתאים להם. אולם הדבר לא בוצע והם נאלצים להתגורר בדירה עם ריצוף שאינו לטעמם. בעת קבלת החזקה בדירה, נציג הנתבעת ערך פרוטוקול בנוגע לחלק מהטענות שהועלו, באשר להחלפת הריצוף, טען שאין לרשום ליקוי זה, שכן זה בטיפול האישי של מנהל הנתבעת. עוד לטענתם פרוטוקול המסירה אינו משקף את מצב הדירה במעמד קבלת החזקה בה. על מרבית הליקויים אשר הופיעו בדירתם לא ניתן היה להצביע שכן חלקם היו נסתרים וחלקם הופיעו רק לאחר חלוף זמן מה מועד קבלת הדירות. התובעים טוענים כי הנתבעת ידעה על הליקויים והסתירה אותם מהתובעים תוך התכחשותה לקיומם. באשר לתיקונים טוענים התובעים כי התיקונים החלקיים שביצעה הנתבעת לא השביעו רצון, ולא צלחו שכן רוב רובם של הליקויים שבו וצאו. בתום שנת הבדק, הגיעו נציגי הנתבעת לבצע תיקונים ברם, אלה התעלמו מדרישות התובע וביצעו את "שחשקה נפשם" ותו לא. לפיכך טוענים התובעים כי זכותה של הנתבעת לביצוע התיקונים בדירה מוצתה.

התובעים מפנים לתשובות ההבהרה של המהנדס שטרנברג ולטענתם, יש להוסיף לעלות התיקונים סך של 24,485 ₪ (כולל מע"מ). סה"כ עלות תיקון הליקויים בהתאם לחו"ד המהנדס וגמון ז"ל והמהנדס שטרנברג סך של 54,263 ₪ ובתוספת מקדם פקטור 25% - סה"כ סך של 67,829 ₪.

בנוסף טוענים התובעים לאי נוחות משוועת שכן בביתם הסתובבו פועלים וקבלני שיפוצים. אובדן ימי העבודה, הצורך המוגבר בניקיון, הרטיבות מהתקרות והקירות, הריצוף שאינו לטעמם והם מבקשים פיצוי בגין עוגמת נפש בסך שלא יפחת מ-15,000 ש"ח.

ובנוסף הם מבקשים פיצוי בגין דיור חליפי והוצאות משפט שנגרמו להם.

טענות הנתבעת :

3. הנתבעת כפרה בטענות הנתובעים וטענה כי הם קיבלו את הסכם הרכישה לידיהם עובר למועד החתימה, והם הסכימו לתוכנו לאחר שקיבלו הסבר מלא ויאות להוראותיו, ולאחר שכל שאלותיהם קיבלו מענה הולם. לכן יש לדחות את טענותיהם כי הסכם הרכישה אינו הסכם מקפח מה גם שטענותיהם כלליות ונטענו בעלמא. הנתבעת מכחישה הבטחה כביכול להחלפת הריצוף. אילו היה בכך ממש נשאלת השאלה מדוע לא עמדו התובעים על כך שגם הבטחה להחלפת הריצוף תרשם ע"ג המפרט הטכני (כמו הגיקוזי וסלון מתנה)? כל המסמכים כולל פרטיכל המסירה ופרוטוקול התיקונים השנתיים חתומים ע"י התובעים כל זאת ללא אזכור עניין החלפת הריצוף. זאת ועוד לטענתם, מאז ביצוע התיקונים במסגרת סיום שנת הבדק (מיום 30.1.98), לא נתקבלה במשרדי הנתבעת כל תלונה/הודעה בדבר קיום ליקויים נוספים, עד למשלוח חו"ד מטעם התובעים בחודש 3/99. הנתבעת טוענת כי טרם ניתנה לה הזדמנות אמיתית, לאחר תיקוני שנת הבדק, לביצוע התיקונים, למרות שהביעה את נכונותה ורצונה לעשות כן. הנתבעת מציינת כי לא הסכימה לביצוע התיקונים בהתאם למפורט בחו"ד שהוגשה מטעם התובעים. סעד האכיפה הינו סעד ראשוני ועיקרי וכי הוראות הסכם הרכישה וחוק

המכר מקנים לה מפורשות זכות ראשונית לביצוע התיקונים, על כן מתבקש ביהמ"ש להורות לתובעים לאפשר לנתבעת להיכנס לדירתם ולתקן את הליקויים, בהתאם לחו"ד מטעם מומחה ביהמ"ש. עוד לטענתה, אין כל יסוד לדרישת התובעים להוסיף סכומים ניכרים (על חו"ד מומחה ביהמ"ש) בהתאם לתשובות לשאלות ההבהרה שניתנו ע"י מר שטרנברג. ביהמ"ש מתבקש לאשר את חו"ד המומחה מטעמו. באשר לעוגמת נפש הנתבעת, בנסיבות העניין לא הוכחה פגיעה קשה שתצדיק את הסכום אותו מבקשים התובעים. כמו כן אין לחייב אותה בתשלום הוצאות לתובעים, מאחר שהם אשר הביאו ביוזמתם וללא כל הצדקה לפתיחה בהליכים משפטיים בטרם עת, ובטרם מיצוי ההליכים עם הנתבעת.

דיון ומסקנות:

4. נקודות המחלוקת העיקריות בין הצדדים נוגעות לשאלה מה הם הליקויים, מי נושא באחריות לליקויים, מה העלות של תיקון הליקויים ומי יתקן אותם. אדון במחלוקות אלה.

ביהמ"ש מינה את המהנדס קרלוס וגמן ז"ל כמומחה מטעם בית המשפט. (הביקור נערך ב-21.8.01, חו"ד הוגשה 11.3.02). ככל יקבל ויעדיף בית המשפט את המלצות המומחה מטעמו על פני חו"ד הצדדים. להלן אסקור את ממצאי חו"ד זו.

ריצוף קרמי:

5. המומחה ציין כי אין ליקוי בסידור אריחי הקרמיקה. מסביב לרגלי המשקופים בדלת הכניסה לחדר הורים ובדלת חדר שינה ילדים, נמצא חיתוך לא אסתטי באריחי הריצוף. נדרש לבצע תיקון רובה סביב רגלי משקוף חדר האמבטיה ולהחליף את האריחים מסביב לרגלי המשקוף בחדר שינה הורים וחדר שינה ילדים. לא נמצאו הפרשי מפלסים בין אריחים סמוכים בריצוף.

בריצוף הקרמיקה של חדר הממ"ד והמטבח נמצאו הבדלי גוונים בין אריחים סמוכים, כאשר חלקן בהירות יותר וחלקן כהות יותר. ביתר הדירה קשה מאד להבחין בשוני הגוונים עקב דוגמת האריח. נדרש לפרק בזהירות את ריצוף חדר הממ"ד ולהחליפו בחדש.

יש להתאים את מפלס הריצוף לגובה סף המתכת של הממ"ד שהותקן בזמן היציקה. במספר מקומות בדירה נמצאה נשירת הרובה מבין מישקי האריחים. סה"כ עלות לפרק זה : 3,800 ₪.

טיח פנים וצבע:

6. המומחה ציין כי נמצאו ליקויים בגמר הטיח בדירה. נמצאו גליות בפני הטיח בתקרות בחדר הדיור, בחדר הארונות ובחדר שינה הורים. יש לתקן חיבורי מדרגות. במספר מקומות בדירה לא הותקנו פינות אקספנדיט במפגשי הקירות. נמצאו מספר סדקים ברחבי הדירה :

סדק אופקי מעל ארגז תריס היציאה מחדר שינה הורים למרפסת סדק אופקי בקיר חדר מדרגות סדקים אופקיים בפינת פודסט הביניים השני בחדר המדרגות סדק נימי אלכסוני בקיר חדר הדיור לכיוון חדר השינה. סדק נימי אופקי בחדר המדרגות מעל מדרגה מס' 4.

בגמר התיקונים, נדרש לבצע תיקוני צבע. סה"כ לפרק זה : 5,500 ₪.

חלונות ועבודות אלומיניום :

7. המומחה מצא כי יש לשפר את איטום מסגרת החלון הקבוע בחדר המדרגות ואת איטום חיבור אדן השיש לגליף בחלון חדר רחצה הורים באמצעות חומר סיליקוני. נמצאו עודפי מריחת חומר סיליקוני על מסגרת חלון חדר רחצה הורים. נדרש להתקין חיזוקים בשלבי התריס, ולהתקין סורג בפתח חלון חדר רחצה הורים. קיימת אי התאמה למפרט הטכני המצורף להסכם המכר.

על פי המפרט הטכני ס' 3.9 רשימת נגרות ואלומיניום, התחייבה הנתבעת להתקין תריס גלילה בפתח היציאה מחדר הדיור למרפסת. בפועל הותקן תריס הזזה. אין הנתבעת מחויבת בהתקנת מנעול בתריס היציאה מחדר הדיור למרפסת סה"כ לפרק זה : 3,250 ₪.

אינסטלציה:

8. המומחה מצא כי יש לפרק את ארונות המטבח, להעביר את יציאת הדלוחין אל מתחת לכיור המטבח (הצינור הותקן בריחוק מהכיור) ולהחזיר את המצב לקדמותו. על הנתבעת לשאת בעלות הזזת הנקודה ועל התובעים לדאוג לפירוק והתקנת ארונות המטבח. הגיקוזי בחדר האמבטיה אינו עובד, ובתחתיתו קיימת רטיבות קשה : חול רטוב וריח טחב חזק. יש לכוון את מכסה האסלה בחדר שינה הורים. סה"כ לפרק זה : 1,200 ₪.

רטיבות :

9. המומחה בדק את איטום וניקוז. נמצאו 2 סימני רטיבות עגולים במרכז חדר הדיור. נמצאו סימני רטיבות במרכז תקרת חדר הארונות ובמרכז תקרת חדר שינה הורים. להמלצתו, נדרש לפרק את מערכת האיטום הקיימת בגג זה ולהתקין חדשה. בפינת הקירות בחדר המדרגות נמצא סימן רטיבות (ליד חדר שינה הורים). לדעתו, לא מספיקה קופסת הניקוז לקלוט את כל מי הגשמים מהמרפסת וקיים מצב בו נקווים מים בשטח המרפסת.

סה"כ לפרק זה : 3,590 ₪.

גג הרעפים :

10. המומחה סבור כי הנתבעת מילאה את חלקה בהתקנת בידוד תרמי של קלקר בעובי 5 ס"מ על פני חלל הגג. מאידך נמצאו ליקויים חמורים בגג הרעפים שמעל חלל הגג הסמוך לחדר שינה הורים, לכן לדעתו, נדרש לפרק את גג הרעפים הקיים כולל קונסטרוקצית העץ, להתקין קונסטרוקציית עץ חדשה ולהתקין מחדש את הרעפים שפורקו.

שונות :

11. המומחה מצא כי גובה המעקה במרפסת חדר הדיור אינו עונה על דרישות התקנות. קיים פגם אסתטי במראה המעקות. נדרש להחליף קטע לוח שיש באורך 80 ס"מ בחדש. יש לשפר מילוי הרובה במישקים שבין הפנלים לאורך מהלך מדרגות הפנים שבדירה. נמצאו סימני חלודה בפתחי מילוי הבטון בסף התחתון של משקוף חדר הממ"ד. שה"כ לפרק זה : 1200 ₪.
- סיכומו של דבר סך כל עלות תיקון הליקויים עומד על 20,590 ₪.** לסכום זה יש להוסיף פיקוח הנדסי בסך של 1650 ₪ ומע"מ. בסה"כ **עלות התיקונים בדירה (כולל מע"מ) : 26,021 ₪.**
- המומחה ממליץ כי בעת ביצוע התיקונים בדירה יש לאשר דיור חלופי למשך 3 ימים.

פיצוי כספי או תיקון הליקוי :

12. קיימת מחלוקת בין הצדדים בשאלה האם יש לאפשר לנתבעת תיקון הליקויים בעצמה או לפצות את התובעים בגין תיקונם ע"י צד שלישי.
- ס' 4 ב. לחוק המכר תשכ"ח 1968 קובע :**
"התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר"
- בע"א 4445/90 עמיגור נ' יצחק מאיו סט, תק-על 94(2) 674, קבע ביהמ"ש מפי השופט זמיר כי :
- "הדבר נתון לשיקול הדעת של ביהמ"ש קמא, אם ראוי, בנסיבות המקרה לתת לצד הנפגע סעד של אכיפה או סעד של פיצויים"**
- בשאלה אימתני יש לפסוק פיצוי כספי ואימתני יש לאפשר לקבלן לתקן את הליקויים, עוסק בהרחבה ע"א 472/95 זכריה זלוצין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ פ"ד נ(2) 858, שם קבע ביהמ"ש כי :
- "אמנם, במקרה מתאים יש לתת למוכר אפשרות לתקן את הניתן לתיקון, הן על-פי המדיניות המשפטית הרצויה ובוודאי כאשר הדבר מתחייב מכוח הדין. אך במה דברים אמורים, כאשר המוכר מודה בליקויים וכאשר נכונותו לתקן היא רצינית"**

נראה אפוא כי החוק והפסיקה מכירים בזכות מוכר הדירה לבצע את תיקון הליקויים בעצמו, אך זכות זאת אינה מוחלטת. על מנת לקבל את הזכות לתקן את הליקויים בעצמו, על המוכר להודות בליקויים ולהראות נכונות רצינית לתקנם. במקרים בהם ניתנה למוכר הזדמנות סבירה לתקן את הליקויים, או ניתנה לו הודעה לגבי הליקויים אך הוא לא טרח לתקנם, או כאשר ניסיונות התיקון לא צלחו, או כאשר תיקון הליקוי כרוך בפיקוח צמוד מצד ביהמ"ש או מומחה מטעמו, תועדף הזכות לפיצוי כספי של התובע. רק מקום שבו יתרשם ביהמ"ש ממכלול חומר הראיות כי הקבלן מודה בליקויים ומביע נכונות רצינית

לתקנם עשוי ביהמ"ש לאפשר לו לבצע את התיקון (ע"א 1445/90 עמיגור (ניהול נכסים) בע"מ נ' מאיוסט ואח', תק-על 94(2) 674).

הנתבעת טוענת כי טרם ניתנה לה "הזדמנות נאותה" לביצוע התיקונים. מאידך התובעים טוענים כי הנתבעת זלזלה בתובעים, ולא התייחסה לפנייתיהם החוזרות ונשנות. כמו כן, התיקונים החלקיים שבוצעו היו לא לשביעות רצונם, ולכן אינם מעוניינים בתיקונים נוספים. שקלתי את טענות הצדדים ונחה דעתי כי זכותה של המוכרת, הנתבעת לערוך תיקונים בעצמה מוצתה, בלא הצלחה, ואין לכפות על הקונה תיקונים חוזרים של אותו מוכר.

מעבר לכך, בין הצדדים לא קיימים יחסי אמון בסיסים, לכן אעדיף את הגישה לפיה יש לפסוק פיצויים על פני האפשרות להתיר כעת לנתבעות לתקן את הליקויים.

תשובות ההבהרה של מר שטרנברג ירון:

13. מר שטרנברג ענה לשאלות ההבהרה בהסתמך על חוות דעתו של המהנדס וגמן קרלוס ז"ל זאת לאחר שערך ביקור בדירת התובעים בתאריך 31.7.02. המהנדס וגמן קרלוס המנוח קבע מפורשות:

"על הנתבעת לשאת בעלות הזזת הנקודה ועל התובעים לדאוג לפירוק והתקנת ארונות המטבח אשר הותקנו על ידם מכיוון שהיה עליהם להתריע ולדרוש תיקון הליקוי לפני התקנת ארונות המטבח (ס' 4.4.2 לחוות הדעת -עמ' 8).
לפיכך לא מצאתי, להיענות לבקשת התובעים להוסיף סכומים על קביעתו של מומחה ביהמ"ש, למעט מקדם פקטור של 25%, בגין עלות התיקונים ע"י בעלי מקצוע חיצוניים

ההבטחה לעניין הריצוף:

14. בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין ההתחייבות להחלפת הריצוף. התובעים טוענים שניתנה להם הבטחה אישית ע"י מנהל הנתבעת לגבי החלפת הריצוף בכל הדירה, בעוד שהנתבעת טוענת שהבטחה כזו לא ניתנה. התובעים טענו כי רכשו את הדירה בלי לראות אותה. עניין זה תמוהה בלשון המעטה. התובע תאר את נסיבות הרכישה כך: "כשעשינו חוזה על הבית ראינו את הבית ממול והוא אמר (מנהל החברה- מר מטאנס) שהבית מכור, הוא אמר שיש לו דירה דומה, עשינו חוזה על הדירה ולא ראינו אותה, היא הייתה כבר מרוצפת, אנחנו לא הזמנו את הריצוף הזה...." (עמ' 9 לפרטיכל). נטל ההוכחה לעניין זה הוא על התובעים. לא שוכנעתי מחומר הראיות כי נטל זה הורם. קונה סביר היה בודק את הדירה הספציפית שבה הוא היה אמור להתגורר, לפני שהוא חותם על הסכם הרכישה. כמו כן היה מקום והיו הזדמנויות לתובעים להעלות הסכמה זו אם היתה קיימת על הכתב ולא עשו כן. לכן, מסקנתי הינה כי יש לדחות את תביעתם לעניין החלפת הריצוף.

פיצוי בגין נזק לא ממוני:

15. התובעים טוענים לנזק בלתי ממוני (עוגמת נפש) שנגרמה להם עקב הפרשה. בע"א 611/89 - דרוקר זכריה חברה קבלנית נ' ויקטור נחמיאס. פ"ד מו(2), 60 נקבע:

"אין כל יחס ישר בין הסכום הנדרש לתיקון, לבין הסבל ועוגמת הנפש שרוכש דירה עלול לסבול עקב ליקויים בדירה. הדוגמא הטובה ביותר לכך הוא נושא הרטיבות. לעיתים ניתן לתקן ליקוי זה בסכום זעום, אולם הנזק בביצוע לקוי, או באי תיקון האיטום, והסבל ועוגמת הנפש - יכולים להיות עצומים".

במקרה שבפני נגרמו לתובעים אי נוחות ועוגמת נפש בגין הליקויים והפרשה כולה. וזאת על אף הסכומים שקבע המומחה מטעם ביהמ"ש שאין בהם כשלעצמם, להצדיק שלילת פיצוי בגין נזק לא ממוני. לפיכך אפסוק לתובעים בגין הטירדה ועוגמת הנפש סכום באומדן גלובלי. הסכום שנראה לי וא הסך של של 6,500 ₪.

דיוור חלופי:

16. המומחה מטעם ביהמ"ש קבע בחוות דעתו כי בעת ביצוע התיקונים בדירה, נדרש דיוור חלופי למשך 3 ימים. לאור האמור יש לפצות את התובעים בסכום של 1,500 ₪.

פסיקת הוצאות משפט:

17. התובעים עותרים כי ביהמ"ש יחייב את הנתבעת לשלם להם את עלויות הכנת חוות הדעת מומחה מטעמם וכן את עלויות שאלות ההבהרה למומחה מטעם ביהמ"ש. הנתבעת חולקת על כך וטוענת כי התובעים הם אשר הביאו לפתיחת ההליכים. בעניין זה אני מקבל את עמדת התובעים ואפסוק להם הוצאות כמפורט להלן.

סוף דבר:

18. אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים הבאים:

א. פיצויים בגין ליקויי הבנייה סך של 26,021 ₪, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום 11.3.02 ועד התשלום המלא בפועל. לסכום זה יש להוסיף 25% עבור עלות התיקונים, בגין הבאת בעלי מקצוע חיצוניים.

ב. בגין נזק שאינו ממוני סך של 6,500 ₪. סכום זה יישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

ג. בגין דיוור חלופי - 1,500 ₪. שישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא ובפועל.

כמו כן אני מחייבה בשכ"ט עו"ד בשיעור של 15% בצירוף מע"מ על הסכומים שנפסקו וכן בהוצאות במשפט לרבות אגרות משפט, וכן שכר הטרחה ששלמה התובעת למומחה מטעמה ומטעם ביהמ"ש (כנגד המצאת חשבונית). סכומים אלו יישאו ריבית והפרשי הצמדה החל ממועד הוצאתם ועד תשלומם בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום י"ז בכסלו, תשס"ה (30 בנובמבר 2004).

קלדנית: דליה ב.ח.
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה
