

בתי המשפט

<u>א 014819/03</u>		<u>בית משפט השלום חיפה</u>	
10/05/2005	תאריך:	כב' השופט א. טובי	בפני:

בעניין: 1. גולן יריב
2. גולן לאה

ע"י ב"כ עו"ד אביר אברם התובעים

נ ג ד

אלונית בניה ופיתוח בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד ש. פרידמן ושות' הנתבעת

פסק דין

1. ביום 22.12.98 חתמו הצדדים על הסכם, לפיו רכשו התובעים מאת הנתבעת דירת מגורים בעיר כרמיאל (להלן: "הדירה"). לאחר שהחזקה בדירה נמסרה לידיהם, ביום 25.07.00 גילו בה התובעים, לטענתם, ליקויים רבים בגינם הוגשה התביעה שבפניי.
 2. לכתב התביעה צורפה חוות דעתו של המהנדס אלכס גנישב, אשר העריך את עלות תיקון הליקויים בדירה בסך של 66,733 ₪. בנוסף, ביקשו התובעים לחייב הנתבעת בפיצוי בגין ירידת ערך הדירה, אבדן ימי עבודה ועגמת נפש.
 3. בהחלטתי מיום 29.01.04 הוריתי על מינויו של המהנדס מר רוני שטרנברג, כמומחה מטעם בית המשפט, על מנת שיחווה דעתו לגבי ליקויי הבניה הנטענים (להלן: "המומחה").
- בחוות דעתו מיום 02.04.04 סקר המומחה את הליקויים שנתגלו בדירה, וקבע כי עלות תיקונם, לרבות פיקוח הנדסי ומע"מ מסתכמת בסך 20,731 ₪.

4. ב"כ הצדדים הסכימו כי פסק הדין יינתן על סמך החומר המצוי בתיק בית המשפט, מבלי שיהא צורך בחקירת עדים.

5. הצדדים העלו השגות אחדות לגבי קביעות המומחה בחוות דעתו, אליהן אתייחס בקצרה כלהלן:

5.1 בסעיף 1 לחוות דעתו מצא המומחה כי במטבח הותקנו שני אריחים, באופן שהדוגמא המוטבעת על פניהם, הפוכה. לשיטתו, לא קיים ליקוי אסתטי עקב כך, ואין צורך בהחלפת האריחים.

התובעים השיגו על קביעה זו בציינם כי רכשו אריחי הקרמיקה ובחרו את הדוגמא משום שזו מצאה חן בעיניהם. הנחת שני אריחים במרכז המטבח כשהדוגמא המוטבעת עליהם הפוכה, צורמת לעין ומהווה לגבי דידם פגם אסתטי מובהק.

בחנתי את התצלומים שצורפו לחוות דעתו של המומחה ולא מצאתי כי הנחת האריחים כפי שבוצעה בפועל, גורמת לפגם אסתטי בולט לעין. לפיכך, מקובלת עלי קביעתו של המומחה, לפיה אין כל ליקוי בסעיף זה, ועל כן, אין צורך בהחלפת האריחים.

5.2 בפרק שעניינו מדרגות הפנים, קבע המומחה כי המרווחים בין רכיבי המעקה של אותן מדרגות נעים בין 11.5 - 12.5 ס"מ. זוהי סטייה מן המרווחים הקבועים בתקן המורה כי המרווחים בין רכיבי מעקה לבין עצמם, לא יהיו גדולים מעשרה ס"מ. לפיכך, קבע המומחה כי יש להוסיף רכיבים אנכיים למעקה לצמצום המרווחים כנדרש בתקן.

הנתבעת השיגה בפני המומחה על קביעתו לעניין זה, בטענה כי התקן עליו הסתמך, מהווה למעשה תיקון לתקן, אשר פורסם רק בחודש דצמבר 1998, לאחר שהוצא כבר היתר הבניה לגבי הדירה. המומחה דחה הטענה בקבעו כי התקן המחייב הוא זה שחל במועד ביצוע העבודה, מה גם שהסכם המכר נחתם עם התובעים לאחר שהתקן החדש נכנס כבר לתוקפו. בהסכם, התחייבה הנתבעת לבנות הדירה בין היתר עפ"י דרישות התקן. תשובתו דלעיל של המומחה מקובלת עליי ואני מאמצה במלואה ללא סייג.

התובעים טענו מצדם, כי התקנת רכיבים אנכיים במעקה, תיצור פגם אסתטי באחידות מראה המעקה ותגרום להיווצרות מעקה צפוף דמוי סורג. הסתייגותם זו של התובעים מקובלת עלי. על מנת לפתור את הליקוי על-פי הצעתו של המומחה, יש צורך בהתקנת רכיבים אנכיים שיצרו את המרווחים בין שני רכיבים סמוכים. לחילופין יש לנסר את הרכיבים האנכיים הקיימים ולהלחם רכיבים חדשים במרווחים הנכונים. כך או כך, ייצור הדבר מעקה בלתי אסתטי שאינו מוצדק בנסיבות העניין. התובעים רכשו דירה חדשה

במיטב כספם, ואין הצדקה לכך שיקבלו מעקה מרותך בטלאים, צפוף ובעל מראה בלתי אחיד. בתשובה לשאלת הבהרה, השיב המומחה כי עלות החלפת המעקה כולו, למעקה תקני מסתכמת בסך 2,100 ₪. לפיכך, אני קובע כי התובעים זכאים לפיצוי בגין החלפת המעקה כליל.

5.3 בסעיף 3 לפרק שכותרתו "דלתות פנים" קבע המומחה כי גובה המלבן בכניסה אל חדר השינה הוא 202 ס"מ, בעוד שהגובה הנדרש לפי התקן הינו 203 - 206 ס"מ. המומחה ציין כי העובדה שהמשקוף נמוך בס"מ אחד מדרישת התקן אינה מורגשת בשימוש יום יומי והגבתו לא תוסיף מאומה לתובעים. עוד ציין כי העבודה הכרוכה בהגבת המלבן, אינה מצדיקה את השיפור המזערי בשימוש יום יומי ולכן המליץ לפצות את התובעים בגין אי התאמה ללא ביצוע התיקון בפועל.

בתשובה לשאלת הבהרה שנשאל, השיב המומחה כי עלות הגבת המשקוף, ככל שזו תבוצע בכל זאת, מסתכמת בסך 1,000 ₪.

מקובלת עלי קביעתו של המומחה כי מאחר ומדובר בסטייה מזערית, אין הצדקה לביצוע התיקון בפועל ובנסיבות העניין, אני סבור כי התובעים זכאים לפיצוי בגין אי ההתאמה בסך 500 ₪.

5.4 בפרק הדין בליקויי הבניה בחוות דעתו, קבע המומחה כי במעבר לממ"ד ובכניסה לחדר השינה, קיימים עמודי בטון בולטים. עמודים אלה לא היו חלק מתוכנית הדירה המקורית והוספו במהלך הבניה. לדעת המומחה אין בעמודים אלה כדי לגרום לפגיעה תפקודית או אסתטית, ואין בהם כדי להביא לירידת ערך הדירה.

בסיכומיהם מלינים התובעים על מסקנה זו ומפנים לכך שהמומחה אינו שמאי מקרקעין, תוך שהם מציינים כי אף המומחה הותיר את סוגיית מינויו של שמאי שיאמוד את ירידת הערך, לשיקול דעת בית המשפט.

בחנתי את התצלומים שצורפו לחוות הדעת, וכן את אלה שצורפו לסיכומי התובעים, ולא מצאתי כי מדובר במפגע אסתטי או תפקודי שיש בו כדי להביא לירידת ערך הדירה. לעניין זה, מקובלים עלי דבריו של המומחה אשר ציין בחוות דעתו כי בבניית דירה קיימים אילוצים שיש להתמודד עמם בשטח, וגם אם לא צוינו במפורש בתוכנית הם פותרים בעיות אמיתיות הנוצרות בזמן הבניה ולעיתים אינן ניתנות לצפיה מראש.

אין בידי לקבל אף את טענות התובעים לגבי גובה התקרה בקצהו של חדר שירותי האורחים. המומחה מצא כי אמנם גובה זה הינו פחות מהנדרש על פי התקן, אך הוסיף כי

ניתן היה לסגור קטע זה של השירותים ועדיין היה מתקבל שטח העומד בדרישות התקנות. ההסבר שניתן על ידי המומחה בעמ' 25 לחוות דעתו מקובל עלי, ועל כן אני קובע כי אין מקום לפצות התובעים בגין הליקוי המוזכר שם.

5.5 המומחה מצא כי מעקה המתכת בחצר מותקן שלא בהתאם לדרישות התקן ויש צורך להנמיכו בכ- 3 - 5 ס"מ והעריך עלות עבודה זו בסך 1,200 ₪. כמו כן, מצא כי המרווחים בין רכיבי המעקה הינם 11 ס"מ, בניגוד לדרישות התקן. גם כאן קבע המומחה כי יש להוסיף רכיבים אנכיים לצמצום המרווחים ואמד עבודה זו בסך 1,600 ₪.

הדברים שקבעתי לגבי מעקה מדרגות הפנים, יפים גם לגבי מעקה החצר. אין הצדקה לכך שהתובעים יקבלו מעקה צפוף היוצר תחושת סורג, המורכב טלאים ופגום אסתטית. בתשובה לשאלת הבהרה שהפנו אליו לעניין זה, קבע המומחה כי עלות החלפתו של המעקה בחדש מסתכמת בסך 350 ₪ למ"א. הואיל ומדובר במעקה שאורכו 8 מ' הרי שעלות החלפתו כליל עומדת על סך 2,800 ₪. סכום זה זהה למעשה לעלות התיקונים המתחייבים ועל כן, אין התובעים זכאים לפיצוי נוסף מעבר לכך.

5.6 גם במעקה גשר הכניסה לדירה, מצא המומחה ליקויים ומרווחים שאינם עונים על דרישות התקן. לפיכך, קבע כי יש להנמיך המעקה ולהוסיף לו רכיבים אנכיים על מנת לצמצם את המרווחים כך שיתאימו להוראות התקן.

גם כאן זכאים התובעים, לדעתי, להחלפת המעקה כליל מאותם טעמים שציינתי לעיל. הואיל ומדובר במעקה שאורכו 6.3 מ' עלות ההחלפה מסתכמת בסך 2,205 ₪.

6. הנתבעת טענה כי בנסיבות העניין הינה זכאית לבצע בעצמה את התיקונים הדרושים בדירה, בהתאם לחוות דעתו של המומחה.

סעיף 4 ב' לחוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 (להלן: "חוק המכר") קובע כי "התגלתה אי התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר".

ההלכה הפסוקה מורה כי זכות זו העומדת למוכר תישלל הימנו רק מקום שהוא לא שעה לפניות שנעשו אליו ונהג ברוכשים סחבת והתחמקות, או שביצע ניסיונות תיקון כושלים עד שאבד אמונם בכושרו ומיומנותו" (ראה ע"א 1772/99 זלוצין ואח' נ' דיור לעולה, פד"י נה 4, 203).

7. אין חולקין כי במועד מסירת החזקה בדירה, בחודש יולי 2000, נערכה על ידי הצדדים רשימת ליקויים שתוקנו על ידי הנתבעת. כבר בחודש אוקטובר 2000, פנו התובעים בכתב ודרשו תיקון ליקויים נוספים שנתגלו בדירה (נספח ג' לכתב התביעה). בחודש דצמבר 2000 התריעו התובעים בשנית על קיומם של ליקויים שלא תוקנו וכך גם עשו בחודש מאי 2001 (נספחים ד' ו- ה' לכתב התביעה).

את תיקוני שנת הבדק ראתה הנתבעת לבצע רק בחודש דצמבר 2001, היינו רק בחלוף 17 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה. כבר למחרת ביצוע תיקוני הבדק, הודיעו התובעים לנתבעת בכתב, כי אינם שבעי רצון וכי חלקם של הליקויים לא טופלו כראוי (נספח ו' לכתב התביעה). משלא הועילו פניות אלו, הזמינו התובעים מומחה מטעמם ושיגרו ביום 3.10.2002 פניה נוספת אל הנתבעת, הפעם בצירוף חוות דעת הנדסית.

הנתבעת השיבה לפניה אחרונה זו במכתב מיום 18.11.2002 בו דחתה דרישת התובעים דחייה גורפת בטענה כי מדובר בחוות דעת מופרזת, מבלי להידרש לפרטיה. לאחר אותו מכתב התנהלה חליפת מכתבים נוספת בין הצדדים, במסגרתה עמדו התובעים על דרישתם לתקן הליקויים המפורטים בחוות דעת המומחה מטעמם, ואילו הנתבעת התבצרה בעמדתה כי אין מקום לבצע תיקונים כלשהם.

8. במצב הדברים המתואר לעיל, אין לומר כי לנתבעת לא ניתנה הזדמנות נאותה לבצע את התיקונים בעצמה. אפשר והסכומים שפורטו בחוות הדעת מטעם התובעים היו על הצד הגבוה, או אף מופרזים, אולם איני סבור כי בכך יש כדי לפטור את הנתבעת מכל אחריות. שומה היה עליה לבחון את הליקויים המפורטים בחוות הדעת ולהתייחס לדרישת התובעים ברצינות, באופן מפורט וענייני כפי המתחייב בנסיבות העניין. התנערותה הגורפת מכל אחריות, עומדת לה לרועץ בפני טענתה כי הנה זכאית לבצע את התיקונים בעצמה.

9. זאת ועוד, הטענה כי דרישתם של התובעים הוגשה באיחור, בחלוף שנת הבדק ושלא על פי המועדים הקבועים בחוק המכר, דינה להדחות. מעיון בחוות דעתו של מומחה בית המשפט עולה, כי חלקם הארי של הליקויים הם ממין הליקויים שאינם ניתנים לגילוי מידי בעין בלתי מקצועית. כאלה הם למשל ליקויי המעקות, חלונות האלומיניום, דלתות חוץ ופנים וכד'. סעיף 4א(א)(2) לחוק המכר, מורה כי רוכש דירה יהיה זכאי להסתמך על אי התאמה שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה. בענייננו נמסרה החזקה בדירה בחודש יולי 2000 וההודעה הראשונה שנשלחה מעם התובעים יצאה כשלושה חודשים לאחר מכן ואילו התיקון האחרון שנעשה על ידי הנתבעת בוצע בחודש דצמבר 2001. בנסיבות, אין לומר כי ההודעה על אי התאמה נמסרה באיחור בלתי סביר מעת מסירת הדירה והשלמת תיקוני שנת הבדק. בכל מקרה, טענות הנתבעת אינן רלוונטיות ככל שמדובר בעילה הנזיקית.

10. על יסוד מקבץ האמור, אני קובע כי התובעים זכאים לפיצוי כספי וכי הנתבעת מיצתה או למצער החמיצה, את זכות התיקון הנתונה לה על פי סעיף 4ב לחוק המכר.

11. בתשובה לשאלות ההבהרה מטעם התובעים אישר המומחה כי המחירים בהם נקב בחוות דעתו הם המחירים שיתחייבו באם תיעשה העבודה על ידי הנתבעת. ככל שהתיקונים יתבצעו על ידי קבלן מזדמן, יש להוסיף עליהם 30%.

הואיל ומציתי כי התובעים זכאים לפיצוי כספי, חייבת הנתבעת לפצותם בסכומים בהם נקב המומחה מטעם בית המשפט, בכפוף לקביעותיי לעיל, ובצירוף התוספת המתחייבת בעבור ביצוע העבודה על ידי קבלן מזדמן, היינו תוספת בשיעור 30%.

12. המסקנה המתבקשת מכל האמור הינה כי על הנתבעת לפצות את התובעים בגין הנזקים הישירים שנגרמו עקב הליקויים בדירתם בסך של 29,133 ₪ לפי הפירוט הבא:

12.1	מעקה מדרגות פנימיות	₪ 2,730
12.2	מהלך מדרגות פנימי	₪ 2,600
12.3	טיח פנים	₪ 845
12.4	חלונות ועבודות אלומיניום	₪ 2,067
12.5	דלתות חוץ	₪ 2,600
12.6	דלתות פנים	₪ 455
12.7	בנייה	₪ 780
12.8	רטיבות, איטום וניקוז	₪ 1,690
12.9	מעקה בחצר	₪ 3,640
12.10	מעקה גשר הכניסה	₪ 2,866
12.11	<u>רטיבות</u>	<u>₪ 2,600</u>
	סה"כ	₪ 22,873
	פיקוח הנדסי	₪ 1,600
	מע"מ	₪ 4,160
	<u>ירידת ערך בגין משקוף דלת</u>	<u>₪ 500</u>
	סה"כ	₪ 29,133

13. התובעים רכשו את הדירה כאמור ממיטב כספם והיו ראויים לקבל לידיהם דירה ברמה תקינה וטובה. על אף שהנתבעת נדרשה לתיקונים חוזרים ונשנים, לא עלה בידה לרפא את כלל הליקויים, והיא אף הגדילה לעשות משדחתה לבסוף את דרישתם של התובעים כליל ופטרה עצמה באופן גורף מכל אחריות. בנסיבות, דומה כי התובעים זכאים לפיצוי בגין

עגמת הנפש שנגרמה להם כתוצאה מהפרת התחייבויות הנתבעת והתנהלותה. כמו כן, זכאים התובעים לפיצוי בגין הטרדה וחוסר הנוחות שתגרם להם במהלך ביצוע עבודות התיקון המתחייבים.

לטעמי, הפיצוי הראוי המגיע לתובעים בגין עגמת נפש, טרדה ואי נוחות עומד על סך 2,500 ₪.

14. בשים לב מחד, להוצאות בהן נשאו התובעים, לרבות שכ"ט מומחים ואגרת משפט ומאידך, בהתחשב בעובדה שהסכום שנפסק קטן באופן משמעותי מסכום התביעה, מן הדין לחייב הנתבעת לשלם לתובעים הוצאות חלקיות בלבד בסך 4,500 ₪. בנוסף תשלם הנתבעת שכ"ט עו"ד בסך 5,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

15. סוף דבר - אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים תוך 30 יום מהיום את הסכומים שלהלן:

15.1 סך 29,133 ₪ בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום 2.4.2004 (מועד מתן חוות דעתו של המומחה) ועד התשלום המלא בפועל.

15.2 פיצוי בגין נזק לא ממוני בסך 2,500 ₪.

15.3 הוצאות משפט בסך 4,500 ₪ ובנוסף שכ"ט עו"ד בסך 5,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

15.4 הסכומים בסעיפים 15.2 ו- 15.3 יישאו ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מהיום ועד התשלום המלא בפועל, אלא אם כן סולקו במועד, היינו תוך 30 יום מהיום.

ניתן היום א' באייר, תשס"ה (10 במאי 2005) בהעדר הצדדים.
המוכירות תמציא העתק פסק הדין לבי"כ הצדדים.

21\0\6\2