

בתי המשפט

| | | | |
|-------------|--------|----------------------------|-------|
| א 037758/04 | | בית משפט השלום תל אביב-יפו | |
| 01/11/2006 | תאריך: | כב' השופט מרדכי בן חיים | בפני: |

בעניין: 1. דדון דוד רן
2. דדון אוסנת
ע"י ב"כ עו"ד אברם
נ ג ד
בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד בן לאלו
התובעים
הנתבעת

פסק דין

(א) עיקר העובדות וטענות בעלי הדין

- עניינה של תובענה זו הינה במחלוקת בין רוכש דירה ומוכרה בדבר ליקויי בנייה.
(1) התובעים בני זוג התקשרו ביום 12/12/96 עם הנתבעת בהסכם לרכישת דירת גן בכרמיאל (להלן בהתאמה: "ההסכם"- "הדירה").
החזקה בדירה נמסרה לתובעים ביום 22/7/98 ולגירסת התובעים לא קדם למסירת החזקה, סיור בדירה באופן שלא ניתנה לתובעים "הזדמנות אמיתית לבדוק את הדירה ואת ליקוייה".
- (2) התובעים טוענים כי עם בוא החורף הראשון לאחר המסירה הפציעו סימני רטיבות בקירות ובתיקרות חדרי הדירה.
התובעים דיווחו על כך לנתבעת ופועליה ביצעו "תיקון זניח" באמצעות צביעה מקומית של מוקדי הרטיבות וכן עבודות ניקוז אשר לא הביאה לידי פתרון הבעיה אלא להחמרתה.
- (3) התובעים מוסיפים וטוענים כי נציגי הנתבעת שביקרו בדירה "נדהמו" למראה ליקויי הרטיבות אשר היתה כרוכה גם לתופעות עובש ופגמה באופן ניכר בהנאתם הסבירה של התובעים מן הדירה.

- (4) בכתב התביעה טענו התובעים כי נאלצו לסבול במהלך מגוריהם בדירה מנוכחותם של פועלים וכן נחשפו לתופעות לכלוך ואבק בשל נסיונות כושלים של הנתבעת לתקן את הליקויים בה בעת טענו כי פניותיהם המרובות לנתבעת בקשר לליקויים - העלו חרס.
- (5) התובעים הוסיפו וטענו כי לאור נסיונותיה הכושלים של הנתבעת לתיקון הליקויים, הם סירבו לחתום על פרוטוקול תיקוני הבדק שנערך בתום שנה וכי משנאשו מקוצר ידה של הנתבעת פנו למומחה מטעמם (אינג' א. גנישב) וזה ערך עבורם חו"ד המתעדת את הליקויים ואמד את עלות תיקונם לסכום של 43,612 ₪, במחירים המשקפים עלות לתובעים המעסיקים קבלן פרטי; הסכום הנ"ל כולל מע"מ בשיעור של 18%.
- (6) התובעים שיגרו לנתבעת את חו"ד האמורה ביום 16/2/04 ותבעו מן הנתבעת להגיב ולבצע תיקונים תוך 30 יום מיום קבלת המכתב. תגובת הנתבעת למכתב זה התמצתה במכתב לקוני מיום 16/3/04 לפיו אישרה את קבלת המכתב והודיעה כי הטיפול בו הועבר לידי הגורמים המוסמכים אצל הנתבעת.
- (7) בכתב התביעה שהוגש ביום 12/5/04, מייחסים התובעים לנתבעת הפרת חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") וכן חוקי החוזים השונים כמו גם ביצוע עוולות ע"פ פקודת הנזיקין.
- (8) התובעים עתרו לחייב את הנתבעת בסכומים כדלקמן:
- | | |
|--------------------------|------------|
| עלות תיקון הליקויים בסך | 50,154 ש"ח |
| עלות הכנת חו"ד בסך | 3,820 ₪. |
| אובדן ימי עבודה | 3,000 ש"ח |
| פיצוי בגין סבל ועגמת נפש | 10,000 ₪. |
- (9) מנגד, הכחישה הנתבעת בכתב ההגנה שהגישה את מרבית טענות התובעים וכפרה בזכותם לגבות ממנה פיצויים כלשהם.
- (10) הנתבעת טענה כי לתובעים ניתנה הזדמנות נאותה לבדוק את הדירה קודם למסירתה וכי הם סרבו לערוך פרוטוקול מסירה.

11) הנתבעת טוענת כי בחודש ספטמבר 1999 ביצעה תיקוני בדק בדירה במסגרתם תוקנו כל הליקויים שהתובעים טענו לקיומם ככל שהתובעים איפשרו זאת. הנתבעת הכחישה את טענות התובעים בדבר פניותיהם לתיקון הליקויים.

12) הנתבעת טענה כי היתה נכונה לתקן את הליקויים בדירה והודיעה לתובעים על נכונותה זו.

13) הנתבעת כפרה בממצאים ובאומדנים שנקבעו בחו"ד מטעם התובעים וטענה כי גם אם ימצא כי בדירה קיימים ליקויים אין התובעים זכאים לסעד כספי, אלא לתקנם בעין.

14) בכתב התשובה שהגישו התובעים חזרו אלו וטענו כי הנתבעת כשלה בנסיונותיה הנרפים לתקן את הליקויים וכי קיפחה את זכותה לתקנת בעין.

המחלוקת (ב)

1) מקריאת כתבי הטענות כמו גם מסיכומי בעלי הדין עולה כי המחלוקת העיקרית בין בעלי הדין היא בשאלה האם קיימת בידי הנתבעת הזכות לתקן את הליקויים בעין או דילמה, איבדה הנתבעת זכות זו בשל התנהגותה.

2) מחלוקת משנית הטעונה הכרעה עניינה בסוגיית גובה הנזק.

דיון וממצאים (ג)

מומחה מטעם בית המשפט (1)

1.1.1 בית המשפט מינה כמומחה מטעמו את מר אייל שנהב, מהנדס אזרחי ושמאי ע"פ הכשרתו (להלן: "המומחה").

המומחה עיין בכתבי הטענות ובחו"ד מטעם בעלי הדין וביום 14/3/05 הוציא תחת ידו חו"ד בה פורטו עיקר הממצאים והאומדנים כדלקמן:

1.1.1.1 המומחה תיעד תופעות רטיבות ועיבוי הן על משטחי הריצוף והן בקירות פנימיים וניתנו על ידו המלצות לתיקון האיטום בתיקרת החנייה התת-קרקעית בחלקה המצוי מתחת לריצוף הדירה וכן לביצוע שכבת טיח תרמי בחדרים.

1.1.1.2 כמו כן עמד המומחה על ליקויים באגן האמבט (קילופי אמאיל ודיפון לקוי) וקבע דרכים לתיקונם.

1.1.1.3 המומחה אמד את עלות התיקונים לסכום של 21,725 ₪ ללא מע"מ בסכום עלות לתובעים הלוך בחשבון העסקת קבלן מזדמן מטעמם וקבע כי העלות לקבלן (הנתבעת) קטנה

בשיעור של 25%. המומחה אף הוסיף כי "משך ביצוע התיקונים נאמד ב- 10 ימים בהם ניתן להתגורר בדירה בתנאים של אי נוחות רבה".

1.2. המומחה אף השיב על שאלות הבהרה, אך בעלי הדין לא ביקשו לחקרו בבית המשפט.

(2) כתבי טענות מתוקנים והסכמה דיונית

2.1. עובר לאחר הגשת חוו"ד המומחה תיקנו התובעים את תביעתם והעמידו את סה"כ נזקיהם המיוחסים לעלות תיקון הליקויים על סך של 34,508 ₪.

2.2. במסגרת הליכי קדם משפט לא עלה בידי בעלי הדין להגיע לפתרון מוסכם באשר למחלוקת העיקרית, דהיינו האם תיקון בעין ע"י הנתבעת או תשלום פיצויים.

2.3. בעלי הדין הגישו עדויות ראשיות בתצהירים וביום 28/5/06 הגיעו לידי הסכמה דיונית לפיה לא יחקרו עדים וכי בית המשפט יתן פסק דין מנומק על יסוד החומר שבפניו ולאחר הגשת סיכומים.

בעלי הדין הגישו סיכומים והגיע עת ההכרעה.

(3) קיומם של ליקויים בדירה ומידת אחריות הנתבעת

3.1. כאמור לעיל בחוו"ד המומחה תועדו ליקויים בלתי זניחים בסוגיית האיטום והרטיבות ובחינת תאורם כמו גם ההמלצות אשר ניתנו לתקנם, מעלה ללא ספק כי הנתבעת אחראית לקיומם.

(4) התנהגות הנתבעת

4.1. בתצהיר עדותם הראשית שהוגש ע"י התובע מס' 1 להלן: "התובע" טען התובע:

"ככל שהואילו מי מטעם הנתבעת להתייחס לתביעותינו ודרישותינו היה זה רק בפיזור הבטחות אשר מאחוריהן לא היה ולא כלום (סעיף 42 לתצהיר).

4.2. אלא שקודם לכן בתצהירו טען התובע כי הנתבעת ניסתה לתקן ליקויים בדירה הן בתקופת הבדק (סעיפים 46-47 לתצהיר) והן במשך כל חורף עד להגשת התביעה (סעיף 34 לתצהיר).

4.3. התובע אף הודה כי ביום 25/5/04 הודיעה הנתבעת על נכונותה לתקן מקצת הליקויים והוסיף כי גם הליקויים שהסכימה הנתבעת לתקן, לא טופלו עד היום ואלו תועדו בחוו"ד המומחה (סעיף 52 לתצהיר).

4.4. עיינתי במכתב הנתבעת מיום 25/4/04 ומצאתי כי זו הודיעה על נכונותה לתקן את הליקוי המתבטא בביטון אגן האמבט וכן לבצע תיקון חלקי של ליקוי הרטיבות והפיתוח, אך הכחישה קיומם של יתר הליקויים.

אשר לגירסת הנתבעת:

- 4.5. בתצהיר עדותו הודה גרציאן למעשה כי הנתבעת היתה מודעת לליקויי רטיבות כבר במעמד רישום פרוטוקול המסירה מיום 8/9/99 (סעיפים 6-7) אלא שלטענתו ליקויי הרטיבות (הנובעים לשיטתו מן המרזב) תוקנו עוד במסגרת תיקוני הבדק ביום 17/9/99 (סעיף 8).
- גרציאן הוסיף וטען כי הנתבעת ביצעה תיקונים גם בחודש ספטמבר 2000 (סעיף 12 לתצהירו).
- 4.6. עד אחר מטעם הנתבעת (חיים שתיווי) טען בתצהירו כי חרף תאום מוקדם עם התובעים של מועד לבדיקת הדירה, נעדרו אלו מן הבית במועד שנקבע.
- התובע כפר בטענה כי מועד הביקור תואם עם התובעים, ולא עלה בידי הנתבעת לגבות את טענתה במסמך כלשהוא.
- 4.7. הנתבעת ייחסה בסיכומיה משקל רב הן לטענה כי נאותה לתקן את הליקויים שפירטה במכתבה "המכסים" למעשה את חלק הארי של הליקויים שתיעד המומחה (סעיף 13 לסיכומים), כמו גם להבעת נכונותה לתקן את הליקויים כפי שתועדה במהלך קדם המשפט (ישיבת יום 2/5/05) - נכונות אשר סוכלה על ידי התובעים אשר עמדו על מתן אחריות ע"פ חוק המכר לביצוע התיקונים (סעיף 20 לסיכומי הנתבעת).

(ד) הכרעה

לאחר שנתתי דעתי לטענות בעלי הדין אני פוסק כדלקמן:

- (1) סעיף 4ב לחוק המכר מלמד כי על הקונה ליתן למוכר הזדמנות נאותה לתקן ליקויים בעין ועל המוכר לתקנם תוך זמן סביר.
- (2) השאלה מתי ניתן להעלות על המוכר (הנתבעת כאן) כי פקעה זכותה לתקן בעין באופן שהרוכש זכאי לפיצוי כספי, הינה תלויה נסיבות. בין היתר נקבע כי נסיונות כושלים של המוכר (הנתבעת) לתקן את הליקויים מקיימת את זכותו של הרוכש (התובעים) לזכות בפיצויים כספיים בגין הליקויים.
- השוו: ע.א. 472/95 זלוצין נ' דיור לעולה פ"ד נ(2) 858, (להלן: "הילכת לוצין").
- באותה פרשה גרס בית המשפט "כי יש ליתן למוכר זכות לתקן בעין שעה שהמוכר מודה בליקויים וכאשר נכונותו לתקן היא רצינית".
- (3) ע"פ הממצא שקבעתי הנתבעת היתה מודעת לקיומם של ליקויי רטיבות ואיטום בדירה כבר במעמד עריכת פרוטוקול המסירה, מכאן שאין לשעות לטענותיה בדבר אי קבלת הודעות מטעם התובעים. יתר על כן העובדה כי הנתבעת ניסתה לתקן את הליקויים אך בלא הצלחה מלמדת על מודעותה.
- השוו: ע.א. 4445/90 עמיגור ניהול נכסים נ' מאיוסט (תק-על 94(2) 674, אשר אושר בע.א. 8393/01 אביצור נ' חפציבה חב' לבניין (פ"ד נ"ז(6) 83).

(4) אשר לממצא בדבר נכונותה של הנתבעת לבצע תיקונים חלקיים כאמור במכתבה מיום 25/4/04 נפסק:

"אין הקבלן חייב להעטר לתיקון ליקויים השנויים במחלוקת בתום לב...מנגד, על הקבלן חובה לתקן תוך זמן סביר את הליקויים שאינם שנויים במחלוקת ולהציע, בתום לב, מנגנון לברור הליקויים השנויים במחלוקת".

ראו ע.א. 889/98 אופק נ' שיכון עובדים (דינם מחוזי ל"ה(4) 208).

לא הוכח בפני כי הנתבעת "שינסה מותניה" ואצה לתקן את הליקויים בהם הודתה קל וחומר שלא פעלה כדי לקבוע מנגנון מוסכם לברור הליקויים השנויים במחלוקת, די בכך כדי להעלות עליה כי פעלה בחוסר תום לב.

(5) אשר לנכונות הנתבעת לתקן את הליקויים כפי שהובעה במסגרת ישיבת קדם המשפט אטעים כי נפסק:

"אם לפני הגשת התביעה נתן הקונה למוכר הזדמנות נאותה לתיקון אי ההתאמה, אין לדרוש ממנו, מתן הזדמנות נוספת במסגרת ההליך השיפוטי".

השוו: ע.א. 656/99 ד"ר בר שירה נ' מעונות ובניין בע"מ (פ"ד נ"ז (5), 1- סוף פסקה 17 לפסה"ד).

(6) **אשר לאומדן תיקון הליקויים:**

בעלי הדין בחרו להימנע מחקירת המומחה ובהעדר כל ממצא לפיו נפלה בממצאיו או באומדניו טעות של ממש - אני רואה לקבלם כפי שהם.

השוו: ע.א. חברת שיכון עובדים נ' רוזנטל (פד"י נ"ב (4), 563).

אני פוסק איפוא כי על הנתבעת לפצות את התובעים בסכום עלות תיקון הליקויים שקבע המומחה בסכום של 21,725 ₪, בתוספת מע"מ כדין כמתחייב מן הפסיקה בהילכת זלוצין.

(7) **אובדן הנאה ועוגמת נפש**

7.1 הן בכתב התביעה והן בתצהיר התובע נטען בדבר מפגעי הרטיבות שפשו בדירה והשפעתם

שהתבטאה בפגיעה של ממש ביכולתם של התובעים להפיק הנאה סבירה מדירתם (סעיף 28 לתצהיר) כמו גם על התמשכותם הארוכה של הליקויים במהלך תקופה בה היו התובעים בבחינת "זועקים ולא נענים" והמיטרד הנוסף הכרוך בנסיונות כושלים לתקנם.

7.2 כמו כן צפויים התובעים למנה גדושה של פגיעה בנוחותם במהלך ביצוע התיקונים על כך

עמד הן המומחה בחו"ד והן התובע (סעיף 67 לתצהירו).

7.3 מפגעי רטיבות עובש וטחב בדירת מגורים הינם בבחינת "רעה חולה" המסבה עוגמת נפש ותסכול לבעליה כמו גם פגיעה ברווחה ובנוחות ומשכך יש לפסוק פיצוי הולם בגין הנזק הבלתי ממוני המיוחס לתופעות אלו.

(השוו: ע.א. 611/89 דרוקר זכריה נ' נחמיאס - פד"י מ"ו(2), 60).

7.4 בכתב התביעה המתוקן העמידו התובעים את סכום הפיצוי בגין ראש נזק זה ע"ס של 15,000 ₪ (סעיף 35 לכתב התביעה) ולכך הוסיפו נזקים כספיים הנובעים מן הצורך לשהות בדירה במהלך ביצוע התיקונים (סך 9800 ₪).

7.5 נחה דעתי כי הסכום הנתבע בגין הנזק הבלתי ממוני אינו מופרז כלל ועיקר, אולם לא עלה בידי התובעים לבסס את פריט הנזקים הכספיים המיוחס לצורך שהות בדירה - ואני רואה לדחותו.

(8) סוף דבר:

8.1 אני מקבל את התביעה בחלקה ומחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים כדלקמן:

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| ההערות בעמ' 9 לחו"ד המומחה | 21,725 ש"ח |
| מע"מ 15.5% | 3367 ₪ |
| פיצויים בגין נזק בלתי ממוני | <u>15,000 ₪</u> |
| סה"כ | 40,092 ₪ |

8.2 לסכום זה יווספו הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד ליום התשלום בפועל.

8.3 לאור התוצאה אליה הגעתי אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים הוצאות משפט בסכום של 3,000 ₪ ושכ"ט עו"ד בסכום של 6,500 ₪.

הודעה זכות ערעור תוך 45 יום.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים בדואר רשום.

ניתן היום י' בחשוון, תשס"ז (1 בנובמבר 2006) בהעדר הצדדים.

בן חיים מרדכי, שופט

קלדנית: סיגל ר.

83\0\3\4

