

בתי המשפט

		בית משפט השלום חיפה	
א 004456/03			
		בפני: כב' השופט מנחם רניאל	
01/08/2005	תאריך:		

בעניין:

וייג יחזקאל ומינה

התובע/ת

ע"י ב"כ עו"ד אביר אברם

- נ ג ד -

אלמוג ים סוף בניה בע"מ

הנתבע/ת

ע"י ב"כ עו"ד אלי שחף

פסק דין

1. רקע:

עניינה של תובענה זו הוא ליקויי בנייה בדירת התובעים, ברח' נתיב חן 35 חיפה, אותה רכשו ביום 30.09.1997 מהנתבעת, שהינה חברה קבלנית (להלן: "הדירה"), תמורת סך של 657,974 ש"ח. התובעים קיבלו את החזקה בדירתם ביום 19.10.99, כאשר לטענתם, במעמד קבלת החזקה בדירה נערך פרוטוקול מסירה בו צוינו ליקויים, אשר לא כולם תוקנו. טענה נוספת של התובעים היא שאין ליחס משמעות לפרוטוקול הליקויים, בהיותו "מסמכי כניעה". כניסת התובעים בפועל לדירה הייתה בתאריך 27.12.99, כאשר בין המועד בו נמסרה לידיהם החזקה ועד אשר נכנסו להתגורר, ביצעו נציגי הנתבעת תיקונים כאלה ואחרים בדירה, אשר לטענת התובעים, היו תיקונים זניחים ובלתי משמעותיים.

התובעים טוענים, כי במעמד קבלת הדירה ביצעו בדיקה של הליקויים בעין בלתי מקצועית וכפי שהיה ביכולתם לבצע. לטענתם, נציג הנתבעת, אשר מסר להם את החזקה בדירה הודיעם, כי באם לא יחתמו על פרוטוקול המסירה לא יוכלו לקבל את החזקה בה. לפיכך, טוענים התובעים, כי לא הייתה להם ברירה והם חתמו על פרוטוקול המסירה, מבלי שניתנה להם הזדמנות אמיתית לבדוק את הליקויים או

אי ההתאמות בדירה באופן יסודי, וממילא מרבית הליקויים ואי ההתאמות נותרו נסתרים.

לטענת התובעים, זמן לא רב לאחר שנכנסו להתגורר בדירה צצו והופיעו בה ליקויים שונים, כגון רטיבות, התפוררות טיח וסיד, צביעה לקויה וסטייה במידות, אשר פגעו באורח ושיגרת חייהם התקינה.

לטענתם, הם פנו לנציגי הנתבעת עם גילוי הליקויים, אך פניותיהם לא זכו לכל מענה מצידם. התובעים מציינים, כי במהלך שנת הבדק הם פנו לנתבעת עשרות פעמים בע"פ ובאמצעות הטלפון, אך פניותיהם כאילו הופנו לקיר אטום. לטענתם, הנתבעת הבטיחה, כי בתום שנת הבדק יגיעו נציגיה ויתקנו את הליקויים בדירה, וכי עליהם להתאזר בסבלנות. משהתעקשו התובעים ודרשו כי נציגי הנתבעת יגיעו לבדוק את הליקויים, הם נדחו בטענות ואמתלות שונות.

לבסוף, הגיעו נציגי הנתבעת לבחון במה מדובר וטענו, כי מדובר בליקויים זניחים אשר אין בהם כל דחיפות, אך כדי להשתיק את התובעים ביצעו מספר תיקונים זניחים, כגון צביעת מספר קירות בדירה, החלפת צינור ופריטים בלתי משמעותיים אחרים. התובעים חתמו על כל תיקון ותיקון שבוצע בדירה, אך זאת, לטענתם, לאחר שנציגי הנתבעת הרגיעו אותם, בטענה כי אם התיקון לא יהא מוצלח ישובו ויתקנו את הדרוש תיקון. זמן לא רב לאחר ביצוע תיקונים אלו שבו רוב הליקויים על עצמם. משראו התובעים כי אינם זוכים למענה ענייני ורציני במטרה לפתור בעייתם ומצוקתם, ומאחר והנתבעת שבה וניסתה מספר לא מבוטל של פעמים לתקן את אותם ליקויים אשר חפצה לתקן, ואף אותם לא הצליחה לבצע, פנו התובעים לחברה המתמחה בבדיקות ליקויי בנייה (להלן: "חברת הבדק"), אשר הוציאה תחת ידה דו"ח ליקויים בדירת התובעים.

ביום 29.05.01 פנו התובעים באמצעות חברת הבדק לנתבעת במכתב בו נדרשה האחרונה לתקן את הליקויים בדירה.

ביום 27.7.01, ולאחר תיאום עם התובעים, פקדו נציגי הנתבעת את דירת התובעים לצורך בחינת הליקויים. ביום 20.09.01, משלא זכו לכל תגובה מאת הנתבעת, פנו התובעים פעם נוספת לנתבעת לדעת מה עלה בגורל הבדיקה שנערכה על ידה. אז הואילה הנתבעת לשלוח את דו"ח הליקויים מטעמה לתובעים. לאחר זמן מה ותיאום עם התובעים, נאותה הנתבעת לבצע תיקונים בדירתם, אך לטענת התובעים, התיקונים לא בוצעו כפי שנדרש והנתבעת תיקנה רק את הליקויים אותם חפצה הייתה לתקן.

לפיכך, פנו התובעים לנתבעת באמצעות חברת הבדק, במכתב מיום 09.05.02, אליו צורפה חוות דעת שנייה שנערכה ואשר משקפת את מצב הדירה, לאחר התיקונים. בסמוך ליום 02.06.02 נתקבל אצל התובעים מכתב מאת ב"כ הנתבעת, בו נרשם כי חוות הדעת הועברה לבדיקה וכי "עם תום הבדיקה תינתן תגובה עניינית". לטענת התובעים, מאז קבלת המכתב ועד הגשת התביעה חלפו כשישה

חודשים, אך טרם נשמע קולה של הנתבעת, מלבד בדיקה אשר נעשתה על ידי נציגי הנתבעת, ואשר בעקבותיה תואם מועד לביצוע חוזר של תיקונים, אליו שוב לא טרחו נציגי הנתבעת להגיע.

במהלך חודש יוני 2002 התקבלה אצל התובעים חוות דעת מטעם הנתבעת בה מוכחים רוב הליקויים בדירה, אך כדי להימנע מתביעה תיאמו הצדדים ביניהם מועד נוסף לביצוע תיקונים בדירה, אשר גם בו לא טרחו נציגי הנתבעת להגיע.

בלית ברירה, שבו התובעים לחברת הבדק וביקשו לערוך דו"ח ליקויים נוסף ומקיף, המשקף את מצב דירתם. דו"ח כזה אכן נערך ביום 25.07.02.

תחילה, תבעו התובעים סך של 72,217 ₪, אך לאחר שניתנה חוות דעת מטעם מומחה מוסכם, ולאחר מתן תשובותיו לשאלות ההבהרה, תיקנו התובעים את כתב תביעתם, ותבעו סך של 49,488 ₪, נכון ליום הגשת כתב התביעה המתוקן, הכולל תיקון ליקויי בנייה על פי חו"ד המומחה מטעם ביהמ"ש, פיצוי בגין חדר הרחצה הצפוף, בהתאם לתשובות ההבהרה של המומחה המוסכם, הוצאות בעבור תשלום למומחים, הוצאות בגין אגרת תביעה ועגמת נפש.

התובעים טוענים כי כמעט כל סעיפי החוזה שבין הצדדים הם תנאים מקפחים בחוזה אחיד ואין לתת להם תוקף.

הנתבעת טוענת, כי תביעת התובעים הינה קנטרנית, מוגזמת וחסרת בסיס. התובעים צרפו שלוש חוות דעת, שנערכו בידי אותו מומחה, אשר בכל חוות דעת מצא היקף שונה של ליקויים, והדבר מעיד כאלף עדים, לטענתה, על אופי התביעה.

לטענת הנתבעת, עמדה בכל התחייבויותיה על פי הסכם המכר, לרבות בעניין טיפול בליקויים ככל שהיו בדירה, וזאת במהירות וביעילות האפשרית. עם זאת, טוענת הנתבעת, כי בנייה איננה מדע מדויק, וכי אם קיימים ליקויים אמיתיים, אשר הינם באחריות הנתבעת על פי ההסכם והדין, היא עומדת על זכותה לתקנם.

הנתבעת טוענת, כי התובעים קראו היטב את ההסכם לפני שחתמו עליו. כל שאלה שנשאלה קיבלה תשובה ממצה ואיש לא האיץ בתובעים לחתום.

הנתבעת מאשרת כי נערך פרוטוקול מסירה, אך טוענת, כי התובעים לא התלוננו ולו על ליקוי אחד במעמד זה ומשכך בוודאי שהתיקונים לא נרשמו וגם לא תוקנו.

הנתבעת טוענת, כי ליקוי אשר כן נטען על ידי התובעים כי קיים- תוקן על ידה לשיעור רצונם המלאה ואושר על ידם. כמו כן, טוענת היא, כי לתובעים ניתנה הזדמנות נאותה ויותר מכך לבדוק את הדירה ואכן כך עשו.

לטענת הנתבעת, היא ביצעה את התיקונים של הליקויים האמיתיים בדירה. התובעים מסתמכים על חו"ד שקיבלו מחברת הבדק ואולם, הנתבעת טוענת, כי חלק מהליקויים המצוינים בה אינם ליקויים או כי ההערכות שהוערכו בחו"ד

אינן תואמות את המציאות. לטענת הנתבעת, חווה"ד השנייה אינה אלא מקצה שיפורים של חווה"ד הראשונה, וזאת לאחר שבוצעו תיקונים בדירה. חווה"ד השלישית מהווה, לטענת הנתבעת, "הכנה" לתביעה בלבד במטרה להרחיב הנזקים, אשר כביכול נגרמו לתובעים, והכל במטרה לנפח התביעה ולהתעשר על חשבונה שלא כדין.

על פי החלטתי מיום 09.02.2004 מונה המהנדס רן ברוקנר כמומחה מוסכם, אשר יחווה דעתו בשאלת הליקויים הקיימים, אפשרות תיקונים, האחריות להם, עלות תיקון הליקויים הניתנים לתיקון והפיצוי הראוי בגין ליקויים שאינם ניתנים לתיקון.

לפי חוות דעת המומחה, עלות כלל התיקונים, כולל עלות ביצוע מותנה, וללא תשובות המומחה לשאלות ההבהרה, הינה 7,950 ₪ (לא כולל מע"מ, צמוד למדד תשומות בבניה 02/2004). במידה שהתיקונים יבוצעו בידי התובעים, ע"י קבלן מזדמן מטעמם, קבע המומחה המוסכם, כי יש להוסיף 30% למחירים שננקבו בחוות הדעת.

הצדדים הסכימו, כי התביעה תוכרע לפי סיכומים שיוגשו, תוך ויתור על חקירת העדים, מבלי להודות בנכונות גרסתם.

2. לחץ בחתימה על פרוטוקול המסירה:

לטענת התובעים הם חתמו על פרוטוקול מסירת הדירה תחת לחץ, ולא ניתנה להם הזדמנות אמיתית לבדוק את הדירה ואת הליקויים בה. לטענתם, לפי ע"א 2299/99 שפייר נ' **דיוור לעולה** פ"ד נה (4) 213, אין לייחס משמעות לכתבי ויתור שנכפו על דיירים. ההפנייה לפסק דין זה תמוהה, שכן הוא עוסק במסמך ויתור על תביעות שנאלצו דיירים לחתום כתנאי להעברת זכויותיהם אצל החברה המשכנת. כאן מדובר בפרוטוקול מסירה, שהוא אחד המסמכים המרכזיים בין דייר לקבלן. איני מקבל את ההנחה הגלומה בדברי התובעים, כאילו הסכמים ומסמכים הנערכים לפי הדין, שהרי חובה על הדיירים לבדוק את הדירה עם קבלתה, אינם מחייבים אותם. התובעים היו רשאים ואף מחויבים לבדוק את הדירה ואת הליקויים הקיימים בה במועד המסירה, הן לפי חוק המכר, והן לפי סעיף 7.5 להסכם המכר, וחתמתם על פרוטוקול מסירת הדירה (צורף כנספח ג' לסיכומים מטעם הנתבעת)- נעשתה מרצונם החופשי. זאת אני מסיק מכך שלא מיהרו להיכנס לדירה אלא נכנסו אליה רק אחרי יותר מחודשיים, ולכן אין מקום להניח שהיו לחוצים לקבל את הדירה ללא בדיקה, וכן מכך שגם לאחר שקיבלו את הדירה, ולא היו לחוצים עוד, לא הודיעו על הליקויים הנוספים שנמנע מהם להודיע עליהם לטענתם. על כן, פרוטוקול המסירה מחייב את התובעים, ומשקף את בדיקת הליקויים על ידם.

3. אי מתן הודעה בדבר "אי התאמה":

לטענת הנתבעת, התובעים לא יכולים להסתמך על אי התאמה, אלא אם קיימו את המוטל עליהם על פי החוק- מתן הודעה ומתן אפשרות לתקן. הנתבעת טוענת, כי התובעים התעלמו מהוראות החוק, המטיל עליהם חובת מתן הודעה מתוקף היותם בעלי הדירה והמחזיקים בה. סעיף 4א(א) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 קובע:

"(א) הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי התאמה -
(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך שנה מאותו מועד.
(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה".

טענה זו, בדבר אי מתן הודעה, הועלתה רק בשלב הסיכומים, ולו משום כך דינה להידחות. ואולם, גם לאחר בחינתה לגופו של עניין- דינה של הטענה להידחות. אמנם, בפרוטוקול המסירה לא נרשם כל ליקוי שהוא, אך התובעים צרפו לסיכומי התשובה מטעמם טפסי תלונה על ליקויים בדירתם, החל מחודש ספטמבר 2000 (דהיינו עדיין בתוך שנת הבדק). חוות הדעת הראשונה מטעמם נערכה בשנת 2001, אך זאת, לאחר שטרוניותיהם הקודמות לא נענו כלל או שנענו שלא לשביעות רצונם. מכאן, שהנתבעת, ככלל, אינה יכולה לטעון, כי לא ידעה על ליקויים בדירת התובעים, וטענה זו- נדחית, מה עוד שליקויים שהיו בידיעתה, כגון צפיפות בחדר הרחצה, אינם צריכים הודעה (ע"א 4445/90 "עמיגור" (ניהול נכסים) בע"מ נ' מאיוסט). ישנם ליקויים, אשר לא הועלו על ידי התובעים תוך זמן סביר לאחר שגילו אותם, ולכך אתייחס בהמשך.

4. חוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש:

אמנם, הצדדים לא התחייבו, ואף בית המשפט איננו מחויב, לקבל את קביעות המומחה שמונה על ידו, ככתבן וכלשונו. עם זאת, גישת הפסיקה הינה, כי:

"משמנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. אכן עד מומחה כמוהו ככל עד- שקילת אמינותו מסורה לבית המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שיקול דעתו של בית המשפט. אך, כאמור, לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שניעוהו לעשות כן...". (ר' ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי, דינים עליון, כרך טו', 560; ע"א 558/96 ו- 1240/96 חברת שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל חנון ו- 32 אח', דינים עליון, כרך נה 46).

לפיכך, במקרה דנן, ככלל, אאמץ את חוות דעת המומחה המוסכם, תוך התייחסות לטענות הצדדים שהועלו בהקשר לליקויים ספציפיים.

5. ליקויי הבניה:

א. ליקויים בשלד: המומחה מטעם ביהמ"ש מצא בעניין זה ליקויים תכנוניים, אשר גרמו לפגמים תפקודיים בדירה, וביניהם, כיוון פתיחת דלת הפוך בחדר השירותים ובחדר האמבטיה וכן הגבלת פתיחת דלת חדר השירות. עלות תיקון ליקויים אלו הסתכמה בסך של 2,250 ש"ח.

לטענת הנתבעת, הפיכת כיוון פתיחת הדלתות נעשתה על ידה לבקשת התובעים. לנתבעת עצמה לא היה כל אינטרס בשינוי כיוון הדלתות, אלא ההפך הוא הנכון. כיוון הדלתות נעשה במקביל בכל הדירות המצויות בבניין התובעים, ומשכך, כל שינוי מתכנית המכר גרם לנתבעת עלויות נוספות. כמו כן, טוענת הנתבעת, כי התובעים לא פנו ולא הודיעו לה כי מדובר באי התאמה כלשהי, ולא טענו כי כיוון הדלתות מהווה ליקוי כלשהו, לא בכתב התביעה ולא בכתב התביעה המתוקן. בסיכומי התשובה טוענים התובעים, כי הטענה לפיה הם שביקשו להפוך את כיוון פתיחת הדלת, הינה שיקרית. עבור כל שינוי שנתבקש על ידם, נדרשו התובעים לחתום, ובמקרה זה לא הציגה הנתבעת כל מסמך חתום על ידי התובעים. מעיון בנספח ט' לכתב התשובה מטעם התובעים, אשר מכיל תלונותיהם לליקויים בדירתם, עולה כי לא נטענה כל טענה בדבר ליקוי זה. מכאן, שליקוי זה לא הפריע לתובעים והם לא התלוננו עליו מעולם, אם משום שאין לו באמת משמעות תפקודית לגביהם, ואם מחמת שהם אלה שביקשו את הפיכת כיוון הדלת. על כן, איני מאמץ את קביעת המומחה שיש הצדקה במקרה זה להפוך את כיוון הדלת.

ב. ליקויים בטיח ובצבע: המומחה המוסכם קבע, כי יש צורך בשיפור גמר הטיח והצבע במספר מקומות בדירה. עלות התיקון הינה 400 ש"ח. הנתבעת טוענת, כי המומחה המוסכם ביקר בדירה כארבע שנים לאחר קבלת החזקה בה, ובמצב דברים זה ברור כי מצב הטיח והצבע לא יהיו מושלמים. אכן, המומחה המוסכם ביקר בדירה כארבע שנים לאחר קבלת התובעים את החזקה בה אך חזקה עליו שהביא בחשבון את חלוף הזמן, ומנגד התובעים הלינו על ליקויי טיח וצבע החל מחודש ספטמבר 2000. גם בחודש דצמבר 2000 ביצעה הנתבעת תיקוני טיח וצבע. כלומר, מיום התיקון ועד יום ביקור המומחה בדירת התובעים חלפה כשנה ושלושה חודשים. זהו לא זמן כה רב והליקויים לא היו אמורים לחזור. לפיכך, אני מאמץ את חו"ד המומחה המוסכם לעניין זה.

ג. ליקויים במסגרות: באשר לנושא זה מצא המומחה המוסכם, כי מילוי משקופי הפח של מלבני חלון ודלת הממ"ד אינו מושלם. עלות התיקון שקבע הינה 300 ש"ח. אמנם נקבע, כי אין כאן ליקוי תפקודי או ליקוי משמעותי מבחינת חוזק

עיגון החלון/ הדלת או איטומם, אך הנתבעת לא הלינה על כך, ולפיכך קביעת המומחה המוסכם לעניין זה נותרת על כנה.

ד. ליקויים בריצוף: המומחה מטעם ביהמ"ש מצא מספר שברים וסדקים בשלושה אריחים, במטבח ובמסדרון. המומחה קבע, כי אין באפשרותו לדעת מתי, איך ועל ידי מי נגרמו הפגמים, והוסיף כי "הליקויים שאותרו אינם בולטים לעין, אלא נראים רק בחיפוש מדוקדק. במידה וברשות הקבלן אריחים ששמר מאותה הסדרה ניתן להחליף שלושה אריחים". עלות ביצוע מותנה שקבע המומחה הינה 150 ש"ח. לטענת הנתבעת, הליקויים לא היו קיימים בעת מסירת החזקה ויכול שנגרמו עקב שימוש לא הולם של התובעים או מי מטעמם, ואין היא צריכה לשאת בנזק שנגרם בגין שימוש לא הולם בדירה. מעיון בדו"ח ריכוז תלונות דייר (נספח ט' לסיכומי התשובה מטעם התובעים) עולה, כי היו שברים במספר קרמיקות בסלון. ליקוי זה לא התגלה בביקור המומחה המוסכם, כך שניתן להסיק שתוקן. בדו"ח הליקויים לא נטען לליקוי בריצוף במטבח או במסדרון, שזהו הליקוי שנמצא על ידי המומחה המוסכם בביקורו, ולפיכך ניתן להסיק כי הליקויים נגרמו לאחר מכן, כתוצאה משימוש התובעים בדירה, שהרי חלפו כארבע שנים ממועד מסירת החזקה עד מועד ביקור המומחה המוסכם. פגמים בשלושה אריחים בלבד לאחר 4 שנים, הם תוצאה סבירה. לפיכך, אני קובע כי הנתבעת אינה צריכה לשאת בעלות תיקון ליקוי זה.

עוד מצא המומחה המוסכם, כי שיפועי הניקוז במרפסת אינם תקינים בשטח של כ- 1 מ"ר כך שנקווים מים שלא מתנקזים באזור זה. עלות התיקון שנקבעה הינה 200 ₪ לתיקון מקומי, באם קיימים אריחים כדוגמת הקיימים ברשות הקבלן, ועלות של 1200 ₪, במידה ואין ברשות הקבלן אריחים זהים, שאז יש צורך בהחלפת כל ריצוף המרפסת.

ליקוי זה מופיע כבר בחוות הדעת הראשונה של המומחה מטעם התובעים. הנתבעת לא טרחה לציין, כי יש בידה אריחים זהים לאריחים הקיימים כיום בדירת התובעים, ונראה שהזמן שחלף, מבלי שתוקן הליקוי, מצביע על כך שאין בידה אריחים כאלו, אחרת הליקוי היה מתוקן ולא מתגלה שנית על ידי המומחה המוסכם. לפיכך, אני מאמץ את קביעת המומחה המוסכם וקובע כי על הנתבעת לשאת בעלות תיקון בסך של 1,200 ₪ עבור החלפת כל ריצוף המרפסת.

ה. ליקויים בחיפוי קירות: המומחה המוסכם מצא שיפוע הפוך אך קל באדן חלון חדר שינה הורים, אך מכיוון שבמועד הביקור לא נראתה חדירת רטיבות כתוצאה מליקוי זה, המליץ המומחה שלא לבצע תיקון (עקב הסיכון לפגיעה בטיח החוץ). ליקוי זה מופיע גם בחוות הדעת של המומחה מטעם התובעים, אך גם בהן לא נטען לרטיבות כלשהי כתוצאה מליקוי זה. לפיכך, אני מאמץ את חוות דעת המומחה המוסכם, וקובע כי אין צורך לתקנו.

ו. ליקויים באינסטלציה: המומחה המוסכם קבע, כי "תכנון חדר הרחצה של ההורים "צפוף ובעייתי". היות שלא ניתן לשפר את המצב, המומחה המליץ על קביעת פיצוי לתובעים. בתשובתו לשאלת ההבהרה שנשלחה למומחה המוסכם בעניין זה, קבע המומחה פיצוי ע"ס של 10,000 ₪ לכל הפחות. לטענת הנתבעת, התובעים מעולם לא טענו טענה כלשהי לגבי ליקוי זה, על אף שראו את הדירה פעמים רבות. כמו כן, מדובר, לטענתה, בפיצוי מופרז, מוגזם וחסר כל בסיס. על פי סעיף 4א' לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, כדי שקונה יהיה זכאי להסתמך על אי התאמה, עליו להודיע עליה למוכר תוך שנה, במידה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, או תוך זמן סביר לאחר גילויה, במידה שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו. אכן, חוסר נוחות וצפיפות איננו דבר נסתר וניתן לגלותו מיד. ואולם, אני רואה ליקוי זה כליקוי שהיה בידיעת הנתבעת לפי פ"ד מאיוסט דלעיל, שאין צורך להודיע עליו, ועל כן במקרה זה על הנתבעת לפצות את התובעים עבור אי הנוחיות בשימוש בחדר הרחצה. הפיצוי הנראה בעיני, על פי חוות דעת המומחה, הוא 10,000 ₪ נכון להיום.

ז. ליקויים בנגרות: המומחה המוסכם לא מצא ליקוי לעניין זה.

ח. ליקויים באיטום: המומחה המוסכם מצא ליקויים, אשר עלות תיקונם הינה 750 ₪.

ט. ליקויים באוורור: בנושא זה קבע המומחה המוסכם, כי המטבח מאוורר למרפסת שירות הסגורה בתריס בלבד, וכי צורת אוורור זו מקובלת ותואמת לדרישת התקנות.

תקנה 2.20 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 (תיקון תשס"ה) אשר כותרתה: "אמצעי אוורור ותאורה" קובעת: "חדר מגורים ומטבח יכילו חלונות הפונים אל אוויר החוץ או למרפסת הסגורה בתריס בלבד". ב"כ התובעים ציטט את התקנה הנ"ל, אך השמיט, כנראה בהיסח הדעת, את חלקה האחרון, אשר אינו מחייב אוורור המטבח באמצעות חלונות הפונים אל אוויר החוץ, אלא מאפשר אוורור למרפסת הסגורה בתריס בלבד, כפי שיש בעניינינו. על כן, אין כאן ליקוי.

י. ליקויים באלומיניום: בנושא זה קבע המומחה המוסכם, כי שלבי התריס בחדר השינה הצפוני אינם יורדים בצורה אופקית, וכי יש להחליף את השלבים לשלבים תואמים באופן שתפעול התריס יהיה חלק ותקין. עלות התיקון שנקבעה הינה 400 ₪. בתשובות לשאלות ההבהרה השיב המומחה, כי יש להוסיף סך של 400 ₪ לתיקון התריס גם במרפסת השירות. וכן סך של 20 ₪ עבור החלפת שלב תריס עקום בחדר 1. אני מאמץ את קביעות המומחה המוסכם ותשובותיו לשאלות ההבהרה, וקובע, כי יש להוסיף לסך העלויות לתיקון שנקבעו על ידי המומחה המוסכם סך של 420 ₪.

יא. ליקויים בגבס: נקבעה עלות תיקון כוללת בסך של 350 ₪.
סה"כ הליקויים שאושרו הם 8,670 ₪, נכון למדד תשומות הבניה 2/04.

6. תיקון או פיצוי:

לטענת התובעים, זכותה של הנתבעת לביצוע התיקונים בדירתם מוצתה. לטענתם, הנתבעת ונציגיה הגיעו ותיקנו את דירתם בזלזול כדי יציאת ידי חובה ותו לאו. הנתבעת עצמה מכחישה את מרבית הליקויים בדירת התובעים ודרישתה לתקן את הליקויים אינה עומדת במבחן ההגיון, שהרי מחד מכחישה היא את קיום הליקויים או היקפם ומאידך מבקשת לתקנם.

לטענת הנתבעת, התובעים לא הודיעו לה על הליקויים, ואף אם הודיעו עליהם, הרי שהודיעו רק על חלק קטן מאוד מהם ולא לגבי כולם.

בעניינינו, הגישו התובעים לנתבעת מספר חוות דעת, המפרטות את הליקויים השונים בדירתם. הנתבעת ידעה על קיום הליקויים, אך העובדה שאותם ליקויים שבו והופיעו גם בחוות דעת המומחה המוסכם, אשר נערכה כארבע שנים לאחר קבלת התובעים את החזקה בדירתם, מצביעה על כך שהליקויים מעולם לא תוקנו על ידי הנתבעת, וגם אם תוקנו, הרי שלא תוקנו כראוי.

נראה שלאור הזמן הרב שחלף, וריבוי הליקויים, אשר שבו והופיעו בדירת התובעים, או שלא זכו כלל למענה, מערכת היחסים שבין הצדדים היא מערכת מכבידה אשר עלולה לגרור אחריה תביעות ופניות חוזרות לביהמ"ש, ולפיכך, מיצתה הנתבעת את זכותה לתיקון וראוי להעדיף את סעד הפיצוי (ר' ע"א 472/95 זלוצין נ' דיור לעולה, נ (2) 858). על כן, אני דוחה את הטענה לפיה לנתבעת זכות לתיקון. לפיכך, לפי חוות דעת המהנדס ברוקנר, יש להוסיף 30% לעלויות התיקון המפורטות בחוות דעתו ומע"מ, כך שסה"כ על הנתבעת לשלם לתובעים סך של 13,187 ₪ (במעוגל).

יש לציין, כי חוות דעת המומחה המוסכם נערכה ביום 21.03.2004. הסכומים אשר נקבעו על ידי המומחה בחוות דעתו צמודים למדד תשומות בבניה 02/2004, והערת המומחה המוסכם בעמוד האחרון לחוות דעתו, לפיה המחירים צמודים למדד תשומות בבנייה 12/2001 הינה טעות סופר.

7. עגמת נפש:

התובעים טוענים, כי יש לפסוק לזכותם פיצוי בגין סעיף זה, סכום של 15,000 ₪, אשר כולל את אובדן ימי העבודה בזמן התיקונים, הצורך המוגבר בניקיון, הרטיבות מהחלונות והקירות והעובדה כי רכשו "דירה חדשה" לקויה מן היסוד.

כמו כן כולל הסך הנ"ל את עובדת ניסיונותיה הכושלים של הנתבעת בתיקון הליקויים ובהתעלמותה מתחינות התובעים.

לטענת הנתבעת, התובעים אינם זכאים לקבל פיצוי כל שהוא בגין עוגמת נפש, אשר לא הוכחה. לטענתה, התובעים מתעלמים מהעובדה כי הליקויים, כפי שנמצאו על ידי המומחה, הינם פעוטים וזניחים ואין בהם להשליך כלל ועיקר על אורח חייהם.

בבואו לפסוק פיצויים, מתחשב בית המשפט בשיקולים הבאים: סוגי הליקוי- ככל שהליקוי חמור יותר ומקשה על חיי היום יום, כגון: ליקוי רטיבות, ייפסק סכום פיצוי גבוה יותר; עוגמת הנפש הכרוכה בתיקון הליקוי; התייחסות הקבלן וניסיונותיו לתקן את הליקוי; גובהו הכללי של הפיצוי כמשקף את מצב הדירה בכללותה (א. נ. ורדי בספרו **דיני מכר דירות- ליקויי בנייה והבטחת זכויות הרוכשים**, עמוד 361).

בעניינינו, אמנם נתגלו מספר ליקויים בדירת התובעים, אך רובם אינם ליקויים חמורים, המקשים על חיי היום יום. המומחה מטעם ביהמ"ש לא איתר ליקויי רטיבות, והתובעים לא הביאו כל הוכחה לאובדן ימי עבודה. הצפיפות בחדר הרחצה הובאה בחשבון בנפרד. לפיכך, אני קובע כי התובעים אינם זכאים לפיצוי בגין ראש נזק זה.

8. הוצאות:

התובעים תובעים החזר הוצאות בעבור חוות הדעת למומחה מטעמם, סך של 2,309 ₪ (במעוגל) נכון ליום 08.04.2005, החזר מחצית שכרו של המומחה מטעם ביהמ"ש, סך של 1,623 ₪ (במעוגל) נכון ליום 08.04.2005 וכן החזר המחצית הראשונה של האגרה בסך של 1,180 ₪ (במעוגל), בשערך ליום 08.04.2005.

אשר להחזר הוצאות המומחה מטעם התובעים- בהשוואה בין חוות דעת המומחה מטעם התובעים לבין מה שנפסק לבסוף, עולה שחוות הדעת מטעם התובעים היו מוגזמות. כמו כן לא היה צורך בביצוע שלוש חוות דעת מטעם אותו מומחה. לכן התובעים אינם זכאים להחזר הוצאות המומחה מטעמם.

אשר להחזר מחצית שכרו של המומחה מטעם בית המשפט- התביעה הוגשה על סך של 72,000 ₪ והוקטנה ל- 49,488 ₪. הפיצוי שנפסק נמוך בהרבה. לפיכך, אין התובעים זכאים להחזר מחצית שכרו של המומחה ברוקנר.

על הנתבעת לשלם לתובעים החזר המחצית הראשונה של האגרה לפי הסכומים שנפסקו בפועל.

9. סיכום:

אני מקבל את התביעה ומחייב את הנתבעת לשלם לתובעים סך של 13,187 ₪ בגין הליקויים בדירת התובעים, בצירוף הפרשי הצמדה למדד התשומות בבניה מיום 21.03.2004 (יום עריכת חוות הדעת) עד יום התשלום בפועל, ועוד 10,000 ₪, ועוד החזר 165 ₪ עבור אגרה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומה, ועוד שכ"ט עו"ד בסך 3,500 ₪ בתוספת מע"מ.

המזכירות תמציא העתק לב"כ הצדדים

ניתן היום כ"ה בתמוז, תשס"ה (1 באוגוסט 2005) בהעדר הצדדים.

מנחם רניאל, שופט

28101211