

## בתי המשפט

		בית משפט השלום חיפה	
א 006263/04			
		כב' השופט מנחם רניאל	
תאריך:	20/06/2005	בפני:	

### בעניין:

1. שמואל שלומית

2. שמואל אליהו

### התובעים

ע"י ב"כ עו"ד אביר אברם

- נ ג ד -

שפונדר יהושע בניה והשקעות בע"מ

### הנתבעת

ע"י ב"כ עו"ד עפר וילנקו

## פסק דין

### 1. רקע:

עניינה של תובענה זו הוא ליקויי בנייה בדירת התובעים בשכונת טללים בכרמיאל, אותה רכשו מהנתבעת, ביום 03.06.1997 (להלן: "הדירה"). התובעים העלו שפע של טענות נוספות, חוזיות ואחרות, תוך שהם "יורים לכל הכיוונים", אך לאחר "שבוררים את המוץ מן התבן" עולה שלמעשה תביעה זו נסובה סביב שאלות אלו: - האם נתגלו ליקויי בנייה בדירת התובעים? אם כן, האם יש ליתן לנתבעת הזדמנות לתקנם, או שמא יש לחייבה לשלם את עלותם. הצדדים הסכימו, כי התביעה תוכרע לפי סיכומים שיוגשו בצירוף מסמכים וראיות, ללא חקירת עדים.

### 2. רכישת הדירה:

לטענת התובעים, במהלך שנת 1997 הם ביקשו לרכוש דירה חדשה במטרה לעלות ברמת חייהם. לאחר בירורים והתעניינויות מצאו התובעים באמצעות המתווך, מר גבי מויאל, את נציגי הנתבעת, אשר הציגו בפניהם את פרויקט המגורים בו

מצויה דירתם נשוא תובענה זו. ואכן, ביום 03.06.1997 נערך ונחתם הסכם בין הנתבעת לתובעים, לפיו נרכשה הדירה המצויה במגרש הממוקם בשכונת טללים בישוב כרמיאל והידוע כגוש 18891 חלקה 74 (בחלק), גוש 18892 חלקות 5, 39 (בחלקן) מגרש מס' 92 לפי תוכנית מפורטת מס' ג/בית/115, תמורת סך נומינלי של 526,535 ₪, כאשר הסכום הנ"ל לא כלל תשלומים עבור רישום, שכ"ט עו"ד והוצאות נילוות אחרות, אשר אף אותן, נאלצו, לטענתם, לשלם. התובעים טוענים, כי המתווך, אשר הציג והראה להם את הדירה, שיכנעם לרכוש היות וקיימת מרפסת גדולה במיוחד, עליה תיבנה פרגולה- דבר אשר שבה את ליבם והביאם לרכישת הדירה.

### **3. קבלת הדירה:**

בחודש אפריל שנת 1998 קיבלו התובעים חזקה בדירה, לאחר שמילאו, לטענתם, את כל תנאי ההסכם ושילמו את מלוא התמורה עבורה. התובעים טוענים, כי נהגו בתום לב ולא ניתנה להם הזדמנות אמיתית לבדוק את הדירה ואת הליקויים או אי ההתאמות בה באופן יסודי וממילא מרבית הליקויים ואי ההתאמות נותרו נסתרים. מסירת הדירה נעשתה בלחץ ובדוחק, בעת שלתובעים לא הייתה, לטענתם, קורת גג לראשיהם, ומבלי שניתנה להם שהות מספקת לבדוק כהלכה את הדירה.

עוד טוענים התובעים, כי עם מסירת הדירה לידיהם או לאחר מכן, לא הסכימו הנתבעת או מי מעובדיה לקבל מהתובעים או מבא כוחם רשימה של טענות בדבר ליקויים ואי התאמות, שהתגלו בעת המסירה ולאחר מכן. עובדי הנתבעת רשמו רק ליקויים פעוטים וזניחים, אותם היה בכוונתם, כפי שהצהירו, לתקן, ותו לאו.

### **4. האירועים שלאחר קבלת הדירה:**

לאחר החורף הראשון של התובעים בדירתם, גילו התובעים, לטענתם, את מרבית הליקויים- התקרות והקירות החלו לספוח רטיבות מי הגשמים, שירדו לבסוף אל הריצוף ופגעו בו. סדקים החלו למלא את קירות הבית ובמיוחד את חדר המדרגות. לטענת התובעים, רק לאחר תחנונים רבים, הואילה הנתבעת לשלוח צוות פועלים לדירתם לצורך תיקון הליקויים, אך גם בשלב זה, נציגי הנתבעת תיקנו רק את אשר חפצו לתקן ואשר לא הצריך מאמץ יתר על ידם, וביצעו תיקונים חובבניים, כך שכעבור זמן לא רב שבו והופיעו הליקויים בדירה. נציגי הנתבעת שבו וניסו לתקן את הליקויים, אך ללא הואיל. התיקונים חזרו על עצמם ולעיתים אף החמירו. כתוצאה מכך נאלצו התובעים לעבור חורף נוסף עם רטיבות, אשר התפשטה בינתיים לחדר הרחצה, למטבח, חדר הילדים וחדר

ההורים. בנוסף לרטיבות, התובעים טוענים לליקויי בנייה בשלד המבנה, בטיח ובצבע, במסגרות, בחשמל, באיטום ובמדרגות, וכן אי התאמה בעניין מרפסת הגג והפרגולה. לטענתם, במועד קבלת החזקה, נדהמו התובעים לגלות, כי המרפסת, בגינה הסכימו והשתכנעו לרכוש את הדירה, הוצגה על ידי נציגי הנתבעת כלא שייכת לדירתם, וכן כי לא נבנתה פרגולה כפי שהובטח להם. התובעים טוענים, כי הפרגולה הוצגה כצמודה וכשייכת למרפסת דירתם, וכך גם סומנה בתכנית המכר שניתנה להם כחלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה.

לטענת התובעים, הם שבו ופנו לנתבעת טלפונית מספר פעמים וביקשו כי הליקויים בדירתם יתוקנו אחת ולתמיד, אך הנתבעת התנערה מאחריות. משראו התובעים כי כל בקשותיהם עלו בתוהו, נאלצו לפנות למומחה מטעמם, אשר העריך את נזקם של התובעים ב- 85,433 ₪.

ביום 24.01.01 שלחו התובעים לנתבעת את חוות הדעת מטעמם בצירוף מכתב בו נדרשה היא לתקן את הליקויים אשר פורטו בה. ביום 28.03.01 ב"כ הנתבעת השיב לתובעים, וטען כי התקיימה לכאורה תכתובת בינו ובין מומחה התובעים, דבר אשר לא היה ידוע כלל לתובעים, לטענתם. בתאריך 23.02.01 הגיע מומחה מטעם הנתבעת אל דירת התובעים ואמר, כפי שאמרה הנתבעת כל העת, כי אין כל ליקויים בדירה או כי מדובר בליקויים מינוריים. על פי חוות דעתו, אשר הוצאה ביום 25.02.01 עלות תיקון הליקויים בדירה מסתכמת ב- 3020 ₪ בלבד.

לטענת התובעים, מסכת ההתכתבויות והשיחות הטלפוניות עם הנתבעת, לצורך תיקון הליקויים בדירה, נמשכה, אך ללא הואיל. לטענת התובעים, הנתבעת ידעה על הליקויים בדירה, שלחה את נציגיה לתקנם, אך התיקונים כשלו, והנתבעת לא מיהרה לשוב ולתקנם כראוי.

על פי החלטת בית המשפט, מונה המהנדס רונן שטרנברג כמומחה מוסכם לבדיקת הליקויים, ולמתן חוות דעת. בחוות דעתו, מתאריך 02.11.2004 מצא, כי עלות תיקון הליקויים בדירת התובעים תסתכם בסך של 27,483 ₪, כאשר יש להוסיף כ- 25% למחירים הנקובים בחוות דעתו, אם יבצעו התובעים את התיקונים באמצעות קבלן מזדמן.

לטענת התובעים, הנתבעת מיצתה את זכותה לבצע תיקונים בדירתם, ולפיכך יאלצו לשכור את שירותיו של קבלן מזדמן לצורך תיקון הליקויים בדירה ועל כן יש להוסיף 25% למחירים שנקב בהם המומחה בחוות דעתו.

באשר לליקויי הבנייה- התובעים טוענים לליקויי בנייה בשלד המבנה, בטיח ובצבע, במסגרות, בחשמל, באיטום ובמדרגות. ליקויים אלה נגרמו, לטענתם, בגין רשלנות הנתבעת או מי מטעמה, אשר לא דאגה להעסיק אנשי מקצוע מיומנים, לא פיקחה על עובדיה ולא נהגה כפי שמבצע עבודות בניה או חברת בניה סביר היה נוהג בנסיבות המקרה.

התובעים טוענים טענת אי התאמה על פי חוק המכר (דירות), וכן כי מרבית הליקויים בדירתם היו בגדר אי התאמה נסתרת, כמשמעות המונח בסעיף 16 לחוק המכר.

באשר לאי ההתאמה בעניין מרפסת הגג והפרגולה- התובעים טוענים, כי המרפסת והפרגולה הם חלק בלתי נפרד מדירתם, כפי שהובטח להם, וכי אף המומחה מטעם ביהמ"ש קבע, כי על פי המצוין בתכנית המכר, מדובר באלמנט הצמוד לדירת התובעים, שהובטח ולא בוצע, ועל כן, יש להוסיף לסך העלויות לתיקון שנקבעו על ידי המומחה מטעם ביהמ"ש עלות נוספת של 10,000 ₪ עבור בניית פרגולה, כפי שקבע המומחה בתשובתו לשאלת ההבהרה, (או סך של 7,600 ₪, במידה שייקבע כי הפרגולה הינה מעץ דקורטיבי, כפי שהוצהר על ידי האדריכל מטעם התובעים) בתוספת מע"מ, פיקוח הנדסי, ופקטור של 25% נוספים עבור ביצוע תיקונים על ידי התובעים באמצעות קבלן מזדמן.

התובעים תובעים מהנתבעת לשפותם או להשיב כספים ששילמו לתיקון הליקויים בדירתם, בסכום שלא ייפול מ- 58,721 ₪. עוד תובעים הם שיפוי בגין ירידת ערך הדירה, השבת הסכום שנאלצו לשלם למומחי בנייה, בסך של 2,500 ₪, פיצוי בגובה 2,000 ₪ בגין אובדן הכנסה, סך של 3,249 ₪ ושל 3,070.61 (נכון ליום 15.3.2005) הוצאה בעבור תשלום למומחה מטעם התובעים ולמומחה מטעם בית המשפט, בהתאמה, סך של 1,608.71 (שערוך ליום 15.3.05) הוצאות בגין אגרת תביעה וסך של 10,000 ₪ בגין עוגמת נפש.

הנתבעת טוענת, לעומת זאת, כי לתובעים הייתה הזדמנות לבדוק את הדירה לפני הרכישה ולא ניתן לומר שהם קיבלו את המסירה בה תחת לחץ. באשר לטענת הרטיבות, טוענת הנתבעת, כי התובעים העלו טענות אלו כעבור למעלה משנתיים לאחר מסירת הדירה ולאחר שחלפו שני חורפים לפחות, ולאחר שהתובעים ביצעו עבודות שיפוצים שונות, לרבות עבודות ריצוף והריסת קיר מפריד על הגג. ביצוע עבודות אלו מנתק, לטענת הנתבעת, כל קשר בין אחריות הנתבעת ובין נזקים נטענים כאלו ואחרים אשר נטענו על ידי התובעים.

עוד טוענת הנתבעת, כי נעשו פניות בכתב לתובעים כדי לתאם עימם ביקורים בדירה וביצוע תיקונים באם יידרשו, אך התובעים לא אבו לשתף פעולה באופן מלא עם הנתבעת ולא השיבו לפנייתה, למעט מספר שיחות טלפוניות, אשר באחת מהן סוכם בין מנהל הנתבעת והתובעת 1 על פתרון לליקוי בריצוף אשר יוכרע על ידי מומחה שיוזמן ממכון התקנים, ולמעט ביקור של מומחה מטעם התובעת ומנהל עבודה מטעמה כדי לברר אילו תיקונים יש לבצע. בעניין זה, טוענים התובעים, כי איש מהם לא סיכם דבר וחצי דבר עם הנתבעת ומי מטעמה באשר למינוי מומחה ועניין זה לא היה מקובל עליהם כלל ועיקר.

לטענת הנתבעת, התובעים העלו ליקויים רבים רק לאחר ביקורו של המומחה מטעם בדירה או לאחר המפגש עם בא כוחם, טרם הגשת התובענה, ומנעו

מהנתבעת בירור רציני של הליקויים ותיקונם. בזמן אמת לא העלו התובעים כל טענה שהיא, למעט אלו שפורטו בפרוטוקול המסירה ובפרוטוקול הבדק. הנתבעת עומדת על זכותה לתקן את הליקויים, במידה שיימצאו כאלו, וזאת על פי הוראת סעיף 4ב' לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, ולחילופין, באם ייקבע כי אין להתיר לה לבצע את התיקונים כאמור, יש לאמץ את חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט ולפסוק לתובעים פיצוי בסך כולל של 27,483 ₪ בלבד. בכל מקרה, לטענת הנתבעת, מכל ליקוי יש לנכות את שיעור הקטנת הנזק אותו יכלו התובעים לבצע אילו היו נותנים לנתבעת לתקנם בזמן אמת.

## 5. דיון בטענות התובעים:

א. לחץ ברכישת הדירה- לטענת התובעים הם חתמו על פרוטוקול מסירת הדירה תחת לחץ, ולא ניתנה להם הזדמנות אמיתית לבדוק את הדירה ואת הליקויים בה. אינני מקבל טענה זו. התובעים לא הוכיחו כל הפעלת לחץ מצד הנתבעת עובר לחתימה על הסכם הרכישה. התובעים הם שביקשו לרכוש את הדירה, ולא היו לחוצים בלחצים המונעים מהם שיקול דעת חופשי כמקובל. התובעים היו רשאים ואף מחויבים לבדוק את הדירה ואת הליקויים הקיימים בה במועד המסירה ( סעיף 11.7 להסכם המכר), וחתיתם על פרוטוקול מסירת הדירה, הכולל פירוט של הליקויים הקיימים בה- נעשתה מרצונם החופשי.

ב. ליקויי בנייה- בית המשפט, בהסכמת הצדדים, מינה מומחה מטעמו, אשר חיווה דעתו באשר לליקויי הבנייה הקיימים, אפשרות תיקונם, עלות תיקון הליקויים הניתנים לתיקון והפיצוי הראוי בגין ליקויים שאינם ניתנים לתיקון. הגישה הרווחת בפסיקה הינה: "משמינה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים הצריכים לעניין, במיוחד כאשר המינוי נעשה על דעת הצדדים ובהסכמתם, ובשל מקצועיותו של השמאי בתחום הנדרש, הסבירות היא, שבית המשפט יאמץ גם את ממצאיו" (ע"א 558/96 ו- 1240/96 **חברת שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל חנון ו- 32 אח'**, דינים עליון, כרך נה 46 וכן ת"א (חיפה) 723/98 **זידאן מוחמד סאלם דנדיס נ' מדינת ישראל** תק-מח 2002 (1), 2753, עמ' 2756). אמנם, קיומה של חוות דעת המומחה אינו מחייב את יישומה המדויק, והסמכות האחרונה להכריע אם לקבל את חוות-הדעת או לדחותה נתונה לשופט היושב בדיון. "בית המשפט הוא המסיק את המסקנות הנדרשות והוא הנדרש "לקרוא" את האמור בה, בהתחשב גם בכלל הנסיבות, לרבות התשובות לשאלות ההבהרה" (ר' ע"א 402/85 **מרקוביץ נ' עיריית ראשון לציון**, פ"ד מא (1) 133, ע"מ 139), אך דחיית חוות הדעת או התעלמות מן האמור בה, יהיו רק במקרים חריגים.

במקרה דנן, בשאלת ניתוח הליקויים, תהא נקודת המוצא חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט- מר רונן שטרנברג (להלן- "המומחה") אשר לאחר עיון בה ובנימוקיה, הינה מועדפת עליי על פני חוות דעת מומחה התובעים וחוות דעת מומחה הנתבעים, אשר קיימים פערים גדולים ביניהן. התובעים מעלים טענות רבות בדבר ליקויים שנתגלו בדירתם, אבחן טענותיהם אחת לאחת, על פי חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.

סעיף 1 לחוות הדעת - ליקויים בשלד המבנה- התובעים מלינים על פגם אסתטי, הבא לידי ביטוי בצנרת גלויה בחדר השירות. הנתבעת טוענת, כי ליקוי אסתטי אינו ליקוי ו/או בר פיצוי, ומסתמכת על ע"א 4445/90 עמיגור (ניהול נכסים) בע"מ נ' מאיוסט, תק-על (2)94, 674, אולם, אין זו ההלכה הנוהגת. כך, בתא 97 / 1494 אלי סרביה ואח' נ' ע.ר.מ. רעננה לבניה והשכרה בע"מ (פדאור (לא פורסם) 03 (5) 263), עמוד 4-5 נאמר:

*"הטיעון כי אין פיצוי על פגם אסתטי, פגום מעיקרו. טיעון הנתבעים (בע' 43 לסיכומי הנתבעת מס' 2) כי "אין גבול או מבחן לאסתטיקה", עשוי להתקבל כאשר מדובר בעניינים של טעם שבהם עשויות דעות להיות חלוקות, כמו למשל צבעם של קירות. אך דרכם של בתי משפט לפצות בעלי דין על ליקויים רבים שכל כולם אסתטיים כמו טיח שאינו ישר או כתמים בריצוף. הנתבעים חוזרים ומסתמכים על דברים שנאמרו בע"א 4445/90 עמיגור (ניהול נכסים) בע"מ נ' מאיוסט, תק-על (2)94, 674.... אלא שדברים אלה יש לקרא בהקשרם..."*

המומחה מטעם בית המשפט קבע, כי מדובר בפגם אסתטי מינורי, אך ראוי לכסות הצינורות בגבס, כאשר עלות הכיסוי הינה 350 ₪. כמו כן, קבע המומחה אי התאמה לדרישות התקנות בכל הנוגע לגובה אדן חלון מרפסת השירות מפני ריצוף החדר, כאשר עלות התיקון הינה 200 ₪, וכן סטייה מקומית של קיר הכניסה לממ"ד, כאשר עלות התיקון הינה 350 ₪.

פגם נוסף עליו מלינים התובעים במסגרת ליקויי השלד הינו עמודים קונסטרוקטיביים בולטים במטבח ובחדר האמבטיה, אשר לא סומנו בתוכניות המכר. אכן, לפי חוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש, היה על הנתבעת לסמן עמודים אלו בתוכניות, אולם העמוד במטבח הינו תוצאה של בקשת התובעים להוריד את המחיצה המחוברת לעמוד, ובאשר לעמוד במקלחת, קבע המומחה, כי לא נוצר פגם אסתטי כלשהו. התובעים טענו, כי הם ביקשו להוריד את המחיצה המחוברת לעמוד כדי ליצור מטבח פתוח בסגנון אמריקאי, והעמוד הקונסטרוקטיבי, אשר קיומו לא היה ידוע להם, מאחר ולא צוין בתוכניות, מנע ומונע מהם את האפשרות ליצירת מטבח נשוא מאוויים.

טענה זו נטענה לראשונה בסיכומים, והנתבעת התנגדה להעלאתן. ואכן, טענה זו היא הרחבת חזית בלתי מוסכמת, ואין בידי לקבלה (ראה - ע"א 1270/02 עיריית

רמת-גן נ' מנחמי בוני מגדלי דוד רמת-גן בע"מ, תק-על 2003(4), 1021, 1022 ; א' גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (2003), 79).

סעיף 2 לחוות הדעת - ליקויים בטיח ובצבע- בעניין זה מצא המומחה מטעם ביהמ"ש ליקויים בעלות כוללת של 2,700 ₪.

סעיף 3 לחוות הדעת - ליקויים במסגרות- בעניין זה מצא המומחה ליקויים בעלות כוללת של 2,700 ₪.

סעיף 4 לחוות הדעת- ליקויים בריצוף- המומחה מצא פגמים, אשר עלות תיקונם הכוללת הינה 3,640 ₪.

סעיף 6 לחוות הדעת- ליקויים באינסטלציה- בבדיקה נמצא, כי האסלות בדירה מקובעות לרצפה על יציקת בטון וללא ברגים. על פי ת"י 1205.3, במהדורה משנת 1995, יש לחבר אסלות בעזרת ברגים מפלדה לא מחלידה. המומחה בחוות דעתו מצוין, כי בשנת 2000 חל שינוי בחלק זה של התקן, וכיום מתיר התקן שימוש ביציקת בטון לקיבוע אסלות לרצפה. המומחה קבע, כי יש להוסיף ברגים לחיבור האסלה, וכי עלות התיקון הינה 150 ₪. קביעת המומחה מקובלת עליי.

סעיף 7 לחוות הדעת- ליקויים בחשמל- נקבעה עלות תיקון בסך 600 ₪.

סעיף 8 לחוות הדעת- ליקויים בנגרות- נקבע שאין ליקוי.

סעיף 9 לחוות הדעת- ליקויים באיטום- על פי חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, ישנה רטיבות החודרת לדירה כתוצאה מכשלים באיטום, שביצעה הנתבעת, במקומות שונים בדירה, ובגין כשלים אלו קבע המומחה עלות תיקון של 9,250 ₪. התובעים התלוננו על רטיבות בחדר השינה כבר בפרוטוקול המסירה, ובאשר לרטיבות הנוספת שנתגלתה בחדרים הנוספים, אני מקבל את טענת התובעים לפיה הרטיבות החלה עוד בחורף הראשון לאכלוס הדירה, תוקנה באופן שטחי על ידי הנתבעת, ולפיכך שבה והופיעה גם לאחר התיקון ה"קוסמטי" של מריחת צבע על כתמי הרטיבות, מבלי שאותר ותוקן מקור חדירת הרטיבות. באשר לרטיבות הקיימת מעל דלת הממ"ד ועל הקיר הצפוני, קבע המומחה מטעם בית המשפט, כי הנתבעת אינה אחראית לרטיבות זו, מאחר ולדעתו מקור הרטיבות הוא בריצוף שביצעו התובעים באופן פרטי בקטע הגג שמעל הממ"ד. התובעים טוענים, כי חדירת הרטיבות לממ"ד הייתה קיימת עוד לפני שביצעו את ריצוף הגג. טענה זו נטענה לראשונה בסיכומים, והנתבעת התנגדה להעלאתן - לפיכך, טענה זו מהווה הרחבת חזית בלתי מוסכמת, ואין בידי לקבלה (ראה - ע"א 1270/02 עיריית רמת-גן נ' מנחמי בוני מגדלי דוד רמת-גן בע"מ, תק-על 2003(4), 1021, 1022 ; א' גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (2003), 79).

סעיף 10 לחוות הדעת- ליקויים באוורור- נקבע שאין ליקוי.

סעיף 15 לחוות הדעת- ליקויים במדרגות- נקבעה עלות תיקון בסך של 2,050 ₪.

סעיף 16 לחוות הדעת- מרפסת הגג והפרגולה- התובעים טוענים, כי כאשר הוצגה להם הדירה, טרם קנייתה, הראה להם המתווך (מר גבי מויאל) את תכניות

הדירה, ובכלל זה שיכנעם לרוכשה, היות שקיימת מרפסת גדולה במיוחד עליה תיבנה פרגולה, דבר אשר, לטענתם, שבה את ליבם ואשר בגינו הסכימו הם לרכוש את הדירה. לטענה זו אין תימוכין, שכן התובעים לא צרפו תצהיר של מר מויאל, המאשר את האמור לעיל. המומחה מטעם ביהמ"ש קבע, כי אכן לא הותקנה פרגולה מעל גג הממ"ד, כפי שהובטח לתובעים על פי תכנית המכר, ועל כן קיימת אי התאמה לתכנית. התובעים לא העלו כל טענה בעניין הפרגולה, עד להגשת כתב התביעה. על פי סעיף 4א(א)(1) לחוק המכר (דירות), כאשר אי ההתאמה גלויה, כלומר אי התאמה שניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, יש להודיע על כך תוך שנה מאותו מועד, דבר שלא נעשה במקרה דנן. ואולם, מטרת ההודעה הינה ליידע את המוכר/הקבלן על הליקויים הקיימים, ולכן, משידע המוכר/הקבלן/האחראי על נושא הבנייה על הליקויים, אין הוא יכול להתנער מאחריותו (ראה גם ע"א 4445/90 עמיגור (ניהול נכסים) בע"מ נ' יצחק מאיוסט ו- 39 אח', תק - על 94 (2) 674). בעניינינו, אין ספק שהנתבעת ידעה על אי התקנת הפרגולה, בניגוד לתכנית המכר, אך לטענתה, הדבר נבע מדרישת עיריית כרמיאל, אשר הורתה לצקת קירות מפרידים גבוהים יותר וכן להגביה את מפלס רצפת הגג המשותף. טענת הנתבעת נתמכת בתצהירו של אדריכל הפרוייקט, אשר צורף לשאלות ההבהרה למומחה מטעם ביהמ"ש, אשר ציין, כי הפרגולה תוכננה כאלמנט עץ דקורטיבי לשטח ציבורי ובוטלה לאור דרישה של עיריית כרמיאל. האדריכל העריך את שווי הפרגולה בעלות של 7,600 ₪. אמנם, לא ניתן לבנות פרגולה בדירה, כדרישת העירייה, אולם, התובעים סברו כי תיבנה פרגולה על גג המרפסת בדירתם, דבר שלא בוצע בפועל, ולפיכך יש לפצות את התובעים בעלות של 7,600 ₪, ללא תוספת 25%, כפי שטענו התובעים, שכן לא מדובר בתיקון ובניית פרגולה על ידי התובעים, אלא בפיצוי.

## 6. תיקון או פיצוי?

הנתבעת טוענת, כי התובעים לא הודיעו לה על הליקויים בשום דרך שהיא, למעט כמפורט בפרוטוקול המסירה ופרוטוקול הבדק ולאחר מכן באמצעות חוות דעת המומחה מטעמם, וזאת כעבור למעלה משנתיים לאחר שקיבלו הם את החזקה בדירה. הנתבעת עומדת על זכותה לתקן את הליקויים, על פי סעיף 4ב לחוק המכר (דירות), הקובע:

*התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.*

לטענת התובעים, הם יידעו את הנתבעת על כל הליקויים שנתגלו בדירתם ללא שיהוי, אולם הנתבעת שבה וניסתה להתחמק מביצוע התיקונים הנדרשים באמת בדירתם, וביצעה רק תיקונים "קוסמטיים" ושטחיים, וכן התכחשה לקיומם של הליקויים ככלל. אני מקבל את טענת התובעים, לפיה הודיעו לנתבעת על הליקויים בדירתם, הנתמכת בראיות מספיקות. לעניין מועד מתן ההודעה, מבחין



החוק בין אי-התאמה, שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, לבין פגם שלא ניתן לגלותו בבדיקה סבירה. במקרה האחרון, צריך הרוכש למסור הודעה, תוך זמן סביר לאחר שגילה את אי ההתאמה. ובמקרה הראשון - פגם שניתן היה לגלותו בעת קבלת החזקה - תוך שנה. אין חולק, כי על הליקויים המופיעים בפרוטוקול המסירה ידעה הנתבעת, אך את חלקם, לא תיקנה היא כראוי, וכראיה לכך- הם הופיעו פעם נוספת בחוות דעת המומחה מטעם התובעים והן בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט. אותם ליקויים שאינם מופיעים בפרוטוקול המסירה, כגון ליקויים במסגרות, בחשמל, בריצוף וכד', הינם בחלקם ליקויים נסתרים, אשר התובעים הודיעו עליהם תוך זמן סביר לנתבעת, ובחלקם הינם ליקויים, אשר הנתבעת ידעה עליהם, כגון ליקויים בשלד המבנה, אך מנסה להתחמק מאחריות, בטענה שמדובר בפגם אסתטי שאינו בר תיקון, דבר שאינו מחויב המציאות, כאמור לעיל. בכל מקרה, לאחר מתן חוות דעת המומחה מטעם התובעים, ידעה הנתבעת על הליקויים השונים, אך לא נתנה לתובעים מענה, וגרמה בכך לסחבת מיותרת ולהחמרת הליקויים.

נראה שלאור הזמן הרב שחלף, וריבוי הליקויים, אשר שבו והופיעו בדירת התובעים, או שלא זכו כלל למענה, ובהתחשב בכך שמערכת היחסים שבין הצדדים היא מערכת מכבידה אשר עלולה לגרור אחריה תביעות ופניות חוזרות לביהמ"ש, אני קובע כי הנתבעת מיצתה 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 שטרנברג יש להוסיף 25% לעלויות התיקון המפורטות בחוות דעתו וכן עלויות פיקוח ומע"מ. סכום עלויות התיקון הוא איפוא 27,487.5 ₪ (ללא עלויות פיקוח ותוספת מע"מ).

## **7. ירידת ערך דירה:**

לטענת התובעים, יש לשפוטם בגין ירידת ערך הדירה. אינני מקבל טענה זו. ראשית, המומחה מטעם ביהמ"ש עצמו לא מצא ליקוי כלשהו הראוי להיחשב כליקוי המצדיק ירידת ערך. שנית, בשאלות הבהרה לא נשאל המומחה, האם בליקויים שנמצאו ושאינם ניתנים לתיקון, מעבר לסכום שקבע כפיצויים בגין אותם ליקויים, בהצטברותם יש כדי להוריד מערך הדירה. התובעים גם לא הוכיחו בחוות דעת שמאית כדין את ירידת ערך הדירה. מכאן, שראש נזק זה לא הוכח ודינו להדחות. (ר' לעניין זה ע"א 1772/89 **זכריה זלודין נ' דיור לעולה בע"מ**, פד"י נה' (4) 203, וכן עא 01 / 1129 **לוי יהודה נ' ריג"י חברה לבנין בע"מ** (פדאור (לא פורסם) 04 (9) 828), עמוד 6).

## **8. אובדן הכנסה בעבר ובעתיד, נזקים והוצאות שייכרכו בביצוע התיקונים בעתיד (דיור חילופי וכד')**

התובעים טוענים, כי בזמן ביצוע התיקונים, אותם ניסתה הנתבעת לבצע, הם נאלצו להפסיד ימי עבודה, ובגין נזק זה תובעים הם סכום של 3,000 ₪. התובעים לא הוכיחו כמה ימי עבודה, בפועל, הפסידו כתוצאה מניסיון תיקון הליקויים על ידי הנתבעת. לא הובאו כל ראיות ולא הוכחה היעדרות בפועל מן העבודה. אמנם, אין ספק, כי ניסיון הטיפול בעניין גזל מזמנם של התובעים, אך אין הכרח כי הם

הפסידו בשל כך ימי עבודה, דבר אשר לא הוכח, כאמור. לפיכך לא אפסוק לתובעים פיצוי בגין ראש נזק זה.

עוד טוענים התובעים, כי לצורך ביצוע התיקונים בעתיד, ייגרמו להם נזקים כלכליים נוספים וכן ייאלצו הם לעבור להתגורר במקום אחר. לטענתם, במשך ביצוע התיקונים, לכשייעשו בדירה, יידרש מי מהתובעים להיות נוכח בדירה, שכן לא יעלה על הדעת, כי הדירה תופקד בידי אנשים הזרים לתובעים לצורך ביצוע התיקונים ולשם כך ייאלץ מי מהם להיעדר ממקום עבודתו לתקופת התיקונים ובהתאם ייגרם לו אובדן הכנסה. בגין נזקים עתידיים אלו תובעים התובעים מהנתבעת סך של 6,000 ₪. באשר לאובדן הכנסה עתידית- התובעים נתנו הערכה גלובאלית לאובדן ההכנסה ולא פירוטו או הוכיחו אותה. לפיכך, אני דוחה טענה זו בהעדר הוכחה. באשר לדיוור חילופי בזמן ביצוע התיקונים- על פי חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, בעת ביצוע התיקונים בדירה לא נדרש דיוור חילופי. אני מאמץ קביעה זו ועל פיה אני דוחה את התביעה לפיצוי בשל דיוור חילופי.

#### 9. עוגמת נפש

התובעים טוענים, כי יש לפסוק לזכותם פיצוי בגין סעיף זה, סכום של 10,000 ש"ח. לטענתם נגרמו להם נזקים ישירים ועקיפים בגין הליקויים בדירתם, ביניהם ליקויי רטיבות וליקויים נוספים שחזרו ונשנו, בשל ניסיונות כושלים של הנתבעת לתקנם. לטענת הנתבעת, התובעים אינם זכאים לקבל פיצוי כל שהוא בגין עוגמת נפש, אשר לא הוכחה, וכן טוענת היא, כי התובעים לא הקטינו את נזקם בראש נזק זה, היות שהם לא נקטו בשום פעולה שהיא עד עצם היום הזה, בין בנושא הרטיבות ובין בנושא ליקויים אחרים בדירה. הבסיס למתן פיצוי בגין עוגמת נפש, סבל, אי נוחות ופגיעה ברגשות מקורו בסעיף 13 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970, לפיו: "גרמה הפרת החוזה נזק שאינו נזק ממון, רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה ובשיעור שיראה לו בנסיבות הענין".

בע"א 348/79 חנה גולדמן נ' יצחק מיכאלי, פ"ד לה(4) 31, 41, קבע בית המשפט העליון מהם המבחנים והבדיקות שיש לערוך כדי לקבוע זכאות לפיצוי בגין נזק שאינו ממוני. בית המשפט קובע, כי גם לעניין הנזק הלא ממוני, כמו בכל נזק אחר, יש לערוך שתי בדיקות: האחת, קביעת היקפו ומידתו של הנזק הלא ממוני, שבגין התרחשותו אחראי המפר, לפי אמות מידה של סיבתיות וצפיות; השנייה, קביעת שיעור הפיצויים, לו זכאי הנפגע, בגין הנזק שנגרם לו על ידי בחינת סכומי הכסף, שיש בהם כדי לפצות את הנפגע על הנזק הלא ממוני, שנגרם לו. בבואו לפסוק פיצויים, יתחשב 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, **דיני מכר דירות- ליקויי בנייה והבטחת זכויות הרוכשים**, עמוד 361).

במקרה דנן, נראה כי מהות הליקויים והיקפם, כמפורט בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, מצדיקים פיצוי בסך של 10,000 ש"ח, במיוחד נוכח העובדה שחלף זמן רב מהמועד בו ידעה הנתבעת על הליקויים, אך טרם נתנה מענה לטרוניותיהם וכן לאור העובדה שהליקויים החמורים יותר שנמצאו בדירת התובעים הינם ליקויי רטיבות, המקשים על חיי היום יום, אשר נגרמו עקב כשלים באיטום, עליהם אחראית הנתבעת.

#### **10. סיכום:**

אלה הסכומים שנפסקו-

תיקון	נושא
900	שלד
2,700	טיח וצבע
2,700	מסגרות
3,640	ריצוף
150	אינסטלציה
600	חשמל
0	נגרות
9,250	איטום
0	איוורור
2,050	מדרגות
21,990	סה"כ
5497.5	תוספת 25%
1,500	עלויות פיקוח
4,928	מע"מ
33,915.5	סיכום

לסכום זה יש להוסיף 7,600 ₪ פיצוי בגין אי התאמה למובטח עפ"י תוכנית המכר בעניין מרפסת הגג והפרגולה וכן 10,000 ₪ בגין עוגמת נפש. לפיכך, על הנתבעת לשלם לתובעים סכום כולל של 51,515.5 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד התשומות בבניה מאוגוסט 2004 ועד לתשלום המלא בפועל.

התביעה הוגשה על סך של כ- 80,000 ₪. הפיצוי הנפסק אינו נמוך בהרבה. לפיכך, על הנתבעת להחזיר לתובעים את מחצית שכרו של המומחה מטעם בית המשפט, סך של 3,042 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו על ידי התובעים ועד לתשלום המלא בפועל. כמו כן על הנתבעת לשאת במחצית שכרו של המומחה מטעם התובעים, אשר נשכר על ידם, בלית ברירה, משראו כי הנתבעת מתעלמת מטרוניותיהם לגבי הליקויים בדירתם, סך של 1,150 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו ועד לתשלום המלא בפועל.

כמו כן אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים אגרות המשפט, צמודות ונושאות ריבית כאמור, ועוד סך 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כשכ"ט עו"ד.

#### **המזכירות תמציא העתק לב"כ הצדדים**

**ניתן היום י"ג בסיון, תשס"ה (20 ביוני 2005) בהעדר הצדדים.**

---

**מנחם רניאל, שופט**

21\013\0