

בתי המשפט

א 003434/02		בית משפט השלום ראשון לציון	
		כבוד השופט איתן אורנשטיין	בפני:

		1. פלונית	בעניין:
		2. אלמוני	
התובעים	עו"ד מיכאל אוריון	ע"י ב"כ	
	נ ג ד		
		1. אזורים בנין (1965) בע"מ	
		2. דרוקר זכריה, חברה קבלנית לעבודות אזרחיות	
		בנין ופיתוח בע"מ	
הנתבעות	עו"ד קרט יגאל	ע"י ב"כ	

פסק דין

1. עסקינן בתביעת ליקויי בניה בדירה שרכשו התובעים מהנתבעת 1 (להלן: "אזורים") ושנבנתה על ידי הנתבעת 2 (להלן: "דרוקר").
2. הדירה הינה בת 6 חדרים הבנויה על שתי קומות בבניין ברחוב נחל הירמוך 19 במודיעין ולה צמוד מחסן ושני מקומות חניה (להלן: "הדירה").
3. ההסכם למכירת הדירה נחתם בין הצדדים ביום 23.2.96 (להלן: "ההסכם") והחזקה בדירה נמסרה לידי התובעים ביום 10.7.97.
4. לגרסת התובעים, התגלו בדירה ליקויי בנייה מהותיים כבר בסמוך לאחר מסירתה אך ניסיונות הנתבעים לתקנם לא צלחו למרות נכונותם לאפשר את התיקונים. בין יתר הליקויים היו נזילות חמורות, שעבודות התיקון בעטין נמשכו כארבעה חודשים. בנוסף התגלתה נזילה בדירת השכנים, הנמצאת מתחת לדירה, דבר שחייב בצוע עבודות תיקונים ממרפסת הדירה במסגרתה אף פורק הריצוף וכאשר רוצפה המרפסת מחדש נוצרו הפרשי גבהים, בין המרפסת לדירה עצמה.

5. התובעים צרפו לתביעה חוות מומחה באשר לעלות תיקון הליקויים שנותרו לאחר ביצוע התיקונים, וכן חוות דעת שמאית באשר לירידת ערך הדירה. התובעים עתרו לחייב את הנתבעים בעלות התיקונים, ירידת הערך, עוגמת הנפש, הוצאות וכדומה.

6. הנתבעות מכחישות את טענות התובעים הן באשר לעצם הליקויים והן באשר לזכות התובעים להגיש את התביעה. לגבי הנושא הטכני נסמכות הנתבעות בין היתר על חוות דעת המהנדס נאור מטעמן מיום 31.12.00.

הנתבעות אף הגישו תביעה שכנגד. לטענתן, הן תיקנו את כל הליקויים עליהם הלינו התובעים ובמסגרת זאת אף הגיעו לידי הסכמה לפיה יוענקו לתובעים שיפורים מעבר למתחייב במפרט הטכני, כגון ריצוף מחדש של כל הקומה התחתונה באריחים מסוג גרניט פורצלן מלוטש שעלותו יקרה במידה ניכרת מהאריחים להן מחוייבות הנתבעות (להלן "ההטבות") כנגד ויתור התובעים על כל טענות. הנתבעות טוענות כי לאור ההסכמה, מנועים התובעים להגיש את התביעה ובנוסף יש בדבר כדי להוות הפרה של המוסכם. לפיכך הגישו תביעה שכנגד ובה עתרו לחייב את התובעים בשווי ההטבות.

7. אין חולק כי הנתבעות ביצעו תיקוני ליקויים מספר פעמים בדירה בין היתר לפתור את בעיית הנוזילה מהמרפסת לדירת השכנים שנמשכו אף שבועות מספר.

8. בהתאם להסכמת הצדדים, מיניתי את המהנדס דן אורמן כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: "המומחה"). המומחה הגיש ביום 16.3.03 את חוות דעתו, המתייחסת הן לליקויי הבניה והן לירידת הערך (להלן: "חוות הדעת"). בהמשך השיב המומחה לשאלות הבהרה שהוצגו לו.
עיקר ממצאי חוות הדעת הראויים לציון הם כדלקמן:

עלות תיקון הליקויים שמצא המומחה בדירה מסתכמים לסך 19,750 ₪. לסכום זה יש להוסיף פיקוח הנדסי בסך 1,600 ₪ וכן מע"מ. בנוסף מצא המומחה כי קיימת ירידת ערך בסך 3,250 ₪. עלות תיקון הליקויים דנן לדעת המומחה היא באם ואלה יתוקנו על ידי הנתבעות ובאם יבוצעו התיקונים על ידי בעלי מקצוע עצמאיים מטעם התובעים יש להוסיף 25% לעלות האמורה.

המומחה סבור כי לצורך ביצוע התיקונים אין הכרח בפינוי התובעים מהדירה.

עיקר הליקויים לפי המומחה הם בעבודות ריצוף וחיפוי שנובעים מהחלפת הריצוף בקומה התחתונה של הדירה שגרמו גם לשקיעה של ארונות המטבח וסדקים בשיש.

ירידת הערך נובעת בעיקרה בהפרש גבהים של כ-2.5 ס"מ שנוצר עקב עבודות הריצוף החדשות שגרמו לפער האמור ביציאה מחדר הדיור למרפסת, דבר שלא היה קודם להחלפת הריצוף.

יצוין כי עלות תיקון הליקויים וירידת הערך שבחוות דעת המומחה, נמוכים במידה ניכרת מאלו הנקובים בחוות דעת מומחה התובעים, וקרובים לאלה שבחוות הדעת של מר נאור מטעם הנתבעים.

9. לאחר קבלת חוות דעת המומחה הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית של הגב' רומנו מטעם התובעים, ואילו מטעם הנתבעים של מר שחר דוידי ששימש כמהנדס ראשי אצל דרוקר בעת הרלוונטית, מר שמואל מאירסון שהיה אחראי מטעם דרוקר על ניהול עניינה הנוגעים לתביעה ושל מר שמעון בר אחראי על עבודות ותיקונים אצל דרוקר.

הצדדים ויתרו על חקירת המצהירים מבלי שיהיה בכך הסכמה לנאמר בהם והגישו סיכומי טענות בכתב.

10. הסכם בדבר תיקון הליקויים

השאלה הראשונה הדרושה לבירור הינה טענה מקדמית של הנתבעות לפיה קיימת מניעות להגיש את התביעה ועליה אף מושתת התביעה שכנגד. לגרסת הנתבעות נוכח חילוקי דעות בין הצדדים באשר לליקויים בדירה הגיעו הצדדים ביום 8.8.99 לידי הסכמה (להלן: "ההסכמה") שבאה לידי ביטוי בפרוטוקול מאותו יום, לפיה יתוקנו ליקויים בדירה עליהם הצביעו התובעים כאשר במסגרת זו גם יזכו התובעים להטבות כאמור לעיל ששוויין עשרות אלפי שקלים כנגד ויתור על כל טענות. ההסכמה באה לידי ביטוי בפרוטוקול מאותו יום חתום על ידי הצדדים. הנתבעות גורסות כי עמדו בהתחייבויותיהן לפי ההסכמה ותיקנו את הליקויים וביצעו את ההטבות.

הנתבעות טוענות כי מכוח ההסכמה מושתקים התובעים לתבוע בגין הליקויים וירידת הערך ובנוסף יש להשית עליהם את שווי ההטבות נשוא ההסכמה.

התובעים מכחישים את הטענה וטוענים כי אין הסכמה כאמור ואין בפרוטוקול כדי למנוע מהם הגשת התביעה, לא כל שכן היא הופרה על ידי הנתבעות.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים - אין בידי לקבל את עמדת הנתבעות.

ראשית לא מצויין בפרוטוקול כי ביצוע האמור בו מהווה וויתור מצד התובעים לכל עניין שהוא.

שנית, ההסכמה נבעה מהצורך בתיקון ליקויים שאין חולק כי התגלו בדירה ולא בשל רצון הטוב של מי מהנתבעות ליתן הטבות לתובעים.

הריצוף מחדש התחייב לנוכח הליקויים שהתגלו בדירה לפי חוות דעת מומחה התובעים מיום 14.10.97. המתייחס לליקויים ניכרים גם בריצוף גרניט פורצלן בקומה התחתונה, כך שנראה היה שיש צורך בהחלפת הריצוף כולו כפתרון לליקויים שהתגלו בו.

זאת ועוד גם מפרוטוקול התיקונים מיום 14.10.98 עולה כי היו ליקויים ניכרים בריצוף.

אף לא ראיתי בסיס לטענת הנתבעים לפיה החלפה של ריצוף גרניט פורצלן הינה בגדר הטבה שכן לפי המפרט הנספח להסכם התובעים זכאים לריצוף גרניט פורצלן. לא התעלמתי מטענת הנתבעות לפיה הריצוף מסוג גרניט פורצלן מלוטש שהחליף את הריצוף מסוג גרניט פורצלן שאינו מלוטש יקר פי כמה (תצהיר מר דויד, נספח לתצהיר מר בר וכן האמור בחו"ד מר נאור). עם זאת הנתבעות לא המציא אסמכתא בדבר השווי של אריחי גרניט פורצלן שאינה מלוטשת על מנת להוכיח את הפער שבין שני סוגי הריצוף לשם הוכחת טענתה, למעט מחירון שינויים שלהן.

גם אם היו הנתבעות עושות כן, לא היה בדבר לשנות את מסקנתי שעה שהתברר כי תיקון הליקויים המפורטים בהסכמה לא בוצע כדבעי. כך למשל הסתבר שבעבודות הריצוף החדש, הורד מפלס הריצוף בדירה, שקעו ארונות המטבח, ונסדק השיש במטבח. לפיכך, גם אם היה בהסכמה כדי להוות ותור של התובעים על ליקויים נוספים וגם אם היה מוכח במדוייק שווי ההטבות הנתבעות לא היה בכך כדי להועיל לנתבעות שכן לפי ההסכמה בה הן נאחזות היה עליהן לתקן את הליקויים כדבעי ושעה שהתברר כי הן לא ביצעו אותם כראות, מה להן להלין על תביעת התובעים בקשר לליקויים.

תימוכין למסקנתי ניתן למצוא גם בהתנהגות הצדדים ובמיוחד הנתבעות לאחר ההסכמה האמורה. כך למשל פרוטוקול תיקונים מיום 17.2.00, (נספח יט' לתצהיר רומנו) המאוחר להסכמה דנן, בו מאשרות הנתבעות כי נותרו ליקויים בדירה (27 במספר) ובכלל זה תיקון סדקים, החלפת מדרגה, תיקון רטיבות, תיקוני משקופים, החלפת דלת ועוד. בדומה הוא הדו"ח ההנדסי מטעם הנתבעות מיום 31.12.00 שאף בו הודאה חלקית בדבר ליקויים בדירה. דהיינו, בפני אישורים חד משמעיים בלתי מסויגים מצד הנתבעות בקיום ליקויים לאחר ההסכמה. לו היו הנתבעות סבורות כי לאור ההסכמה קיים ויתור מצד התובעים לטעון

לליקויים, שומה היה עליהן שלא לפעול בעניין ולמצער אם רצו רק לגלות רצון טוב כטענת מר דוידי בסעיף 8 לתצהירו, היה עליהן לציין זאת במפורש בפרוטוקול דבר שלא נעשה.

לא נעלמה מעיני טענת הנתבעים לפיה מול עדות הגב' רומנו בעניין ההסכמה, עומדות שלוש עדויות מטעם הנתבעים, אך אין באמור לשנות ממסקנתי. ראשית, העדים לא נחקרו כך שתצהירה של הגב' רומנו לא נסתר ו/או הופרך. שנית, קיימות ראיות התומכות בטענת התביעה. די אם אפנה לעובדה שלאחר תיקון הליקויים נשוא ההסכמה - נותרו ליקויים ונוצרו ליקויים חדשים, כדי לתמוך בטענת התובעים ולשמוט הקרקע תחת עמדת הנתבעים.

מעבר לדרוש, בפני חברות בניה מנוסות וותיקות אשר מצופה מהן כי שעה שנציגייהן מגיעים להסכמות עם רוכשים, ובמיוחד רוכשים בעייתיים לדבריהם מסוגם של התובעים, אזי הסכמות כדוגמת ההסכמה הנטענת יעוגנו בכתב בצורה ברורה, מפורשת וחד משמעית ולא בפרוטוקול שאינו חד משמעי.

11. הליקויים וירידת הערך

בכפוף לאמור להלן, אני מאמץ את חוות דעת המומחה הן לעניין עלות תיקון ליקויי הבניה והן ירידת הערך. המדובר המומחה מוסכם שלא נחקר ובהתאם להלכה הפסוקה, כל עוד לא הוכח לבית המשפט שיש מקום לסטות מהאמור בחוות דעת המומחה מטעמו - יאמצה בית המשפט.

עם זאת סבורני כי בקביעת ירידת הערך בנושא הפרש הגבהים, קבע המומחה פיצוי נמוך מדי ומקבל אני את עמדת התובעים בהקשר זה, ואבהיר:

עקב ליקוי הנזילה והחלפת האריחים, הונמך הריצוף בחדר הדיור כ- 2.5 ס"מ. כתוצאה מכך נוצרה מדרגה, בין חדר הדיור למרפסת כאשר מסילת הויטרינה בולטת מהריצוף כ- 2.5 ס"מ. המומחה הבהיר כי על מנת להשיב המצב לקדמותו יש להדביק אריחים על הקיימים אך הגביל זאת לסך 25% מעלות העבודה הכרוכה בכך (תשובה 6.4 לתשובות ההבהרה) באשר לטעמו אין בדבר בכדי להוות סטייה מהתקן.

אין בידי לקבל את שיעור הפיצוי בגין ירידת הערך בנושא זה ומקובלים עלי נימוקי התובעים לפיהם אם סבר המומחה שיש מקום להחזיר את המצב לקדמותו, בהכרח יש לזכות את התובעים במלוא הסכום הדרוש היינו 10,000 ₪. זאת ועוד, בניגוד לעמדת ב"כ הנתבעים, אף אם הפרש הגובה אינו חורג מהתקן ואף מאושר על ידי הרשויות המוסמכות - אין בכך הצדקה להתיר מפגע שלא היה קיים במקור.

גם לגופו של עניין, המדובר בליקויי שמהווה ליקוי של ממש, שכן הפרש גובה בתוך דירה, לרבות יציאה ממנה למרפסת אינו דבר שולי.
 אפנה בהקשר זה לפס"ד שניתן בימים אלה ע"י ביהמ"ש המחוזי בחיפה ע"א 2609/04 פסגות זכרון בע"מ נ' גלעד.

12. זכות לתקן את הליקויים

ההלכה הפסוקה קובעת כי שעה שניתנו הזדמנות לקבלן לתקן את הליקויים אך הוא לא הצליח בביצועם של אלה, אין מקום לאפשר לו לחזור ולתקן את הליקויים ויש לזכות את הרוכשים בעלות התיקון.

בהקשר זה ראה ע"א 4445/90 עמיגור (ניהול נכסים בע"מ) נ' מאיוסט ואח' תק-על 94 (2) 674.

כפי שפירטתי לעיל, ניתנו לנתבעות הזדמנויות רבות ביותר לתקן את הליקויים אך חרף זאת, לא עלה בידן לתקן את הליקויים ולפחות בחלקם כאשר תוך כדי תיקון ליקויים קיימים נוצרו חדשים, ודי בכך כדי לדחות את הטענה. זאת ועוד, מחו"ד המומחה עולה כי נותרו ליקויים שהיו אמורים להיות מתוקנים.

יישום ההלכה הפסוקה על המקרה שבפני מביא למסקנה חד משמעית לפיה אין מקום לאפשר שוב לנתבעות לתקן הליקויים והתובעים זכאים לפיצוי כספים.

טענת הנתבעות לפיה שעה שבוצעו בדירה עבודות חדשות ונתגלו ליקויים שלא היו קודם, יש לאפשר לנתבעות לתקנם - אינה מקובלת עלי, שכן אותן עבודות נוספות הן כתוצאה מליקויים בדירה ומשמעות העתרות לבקשה הינה למעשה אפשרות שוב ושוב לתת לקבלן לתקן.

טעם נוסף שיש בו כדי שלא לאפשר בצוע תיקונים ע"י הנתבעות הינו חוסר האמון המוחלט והחשדנות שבין הצדדים כעולה מהמסמכים הרבים שהוחלפו ביניהם ותוכנם של אלה לרבות הנאמר בתצהירים. אף עניין זה מהווה שיקול שלא לאפשר לקבלן לתקן את הליקויים.

13. סכום הפיצוי בגין תיקון הליקויים וירידת הערך

13.1 כאמור אימצתי את חוות דעת מומחה בית המשפט למעט נושא הפיצוי בגין ירידת הערך. שעה שקבעתי כי אין מקום לאפשר לנתבעות לתקן את הליקויים זכאים התובעים לפיצוי בסכום עלות תיקון הליקויים כקביעת המומחה.

13.2 בהקשר זה יצויין כי התובעים ביצעו עבודות פרטיות על ידי הנתבעות וגם בהן מצא המומחה ליקויים (סעיף 47 לסיכומי ב"כ הנתבעות). לכך לא ראיתי מענה בסיכומי התובעים ולפיכך יש להפחית מהסכום לו זכאים התובעים סך 450 ₪ בצירוף פיקוח הנדסי הינו סך 495 ₪, שהינו שווי הליקויים בעבודות שלא נעשו על ידי הנתבעות.

13.3 לאור האמור בסעיף 13.1 ו- 13.2 לעיל זכאים התובעים לפיצוי לפי הפרוט כדלקמן :

תיקון הליקויים לפי חו"ד המומחה	₪ 19,750
הפחתת ליקויים בגין עבודות פרטיות	₪ 450
סה"כ	₪ 19,300
תוספת 25% עלות לתובעים	₪ 24,125

בצירוף מעמ, פיקוח וכן ירידת ערך בסך 3,250 ₪ כקביעת המומחה ובנוסף סך 8,000 ₪ תוספת ירידת ערך ובסה"כ 41,076 ₪.

14. עגמת נפש

התובעים הרחיבו בתצהירי התובעת לפרט את עוגמת הנפש שנגרמה להם כתוצאה מהליקויים ובכלל זה את המגורים בדירה במהלך השיפוצים כמו גם חיוב בפיצוי עקב התפנות ממנה בחלק הזמן. כמו כן נטען שיש לפצות את התובעים בגין חופשה שהתובעת נאלצה לקחת מהעבודה.

לאחר שעיינתי במכלול הטענות בהקשר זה ויישמתי את הקריטריונים הקבועים בהקשר ראש נזק בהלכה הפסקה בהתחשב בגין היתר במהות הליקויים, משך התיקונים, סכום הליקויים, אני אומד את שיעור עגמת הנפש לסך 10,000 ₪.

15. הוצאות

התובעים זכאים בנוסף להחזר הוצאות המומחה מטעמם, השתתפות בשכר מומחה בית המשפט וכן לאגרה אך לגביה רק בחלק היחסי מהסכום שנפסק, לעומת הסכום שנתבע.

עוד זכאים התובעים לשכ"ט עו"ד בסך 7,500 ₪ בצירוף מע"מ, לאחר שהבאתי בחשבון גם את התביעה שכנגד.

**ניתן היום כ' בסיון, תשס"ה (27 ביוני 2005) בהעדר הצדדים.
המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.**

איתן אורנשטיין, שופט

003434/02 א 126 אתי

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה