

פסק דין גיא בוטל

בית משפט השלום בחיפה

ת"א 21947-05 בוטל ואח' נ' גד מכלוף נכסים ובנין
בע"מ 15 ינואר 2009

בפני
תובעים כב' השופט טובי אמיר

1. גיא בוטל

2. לימור בוחטוב

גד מכלוף נכסים ובנין בע"מ

נגד
נתבעת
פסק דין

1. המדובר בתביעה שהוגשה בגין ליקויי בנייה שנתגלו בבית אותו בנתה הנתבעת עבור התובעים, בסמטת מלכי ישראל בזכרון יעקב (להלן: "הבית"), וזאת בהתאם להסכם שנכרת בין הצדדים ביום 18/2/02 (להלן: "ההסכם"). באותו מועד היה המבנה שעל המגרש בשלב של שלד וגג בלבד, והנתבעת התחייבה להשלים את עבודות הבנייה והפיתוח ולמסור את הבית לתובעים כשהוא בנוי בהתאם לתוכנית, וראוי למגורים.

2. לטענת התובעים לאחר קבלת החזקה בבית לידיהם, נתגלו בו ליקויים רבים וחמורים שעלות תיקונם הסתכמה בסך של 222,300 ש"ח, בהתאם לחוות דעת שצורפה לכתב התביעה.

3. לנוכח המחלוקת בעניינים שבמומחיות, הוריתי ביום 4/9/06 על מינויו של המהנדס מר רונן שטרנברג כמומחה מטעם בית המשפט, (להלן: "המומחה") על מנת שיחווה דעתו לגבי הליקויים הנטענים ויעריך עלות תיקונם. בחוות דעתו מיום 8/3/07 סקר המומחה את כלל הליקויים שמצא בבית התובעים ואמד את עלות תיקונם בסך 39,640 ש"ח כולל מע"מ.

4. כ"כ הצדדים הסכימו כי פסק הדין יינתן על סמך החומר המצוי בתיק בית המשפט, לאחר שיגישו סיכומים בכתב וללא צורך בשמיעת ראיות.

5. המחלוקת הראשונה המונחת בפניי נוגעת להיקף חבותה של הנתבעת. לטענתה, במועד חתימת ההסכם היו שלד המבנה, לרבות הגג, כבר בנויים, ואף הושלמו עבודות הטיח, האיטום, האינסטלציה והחשמל. משכך, אין כל יסוד, לשיטתה, לחייב אותה בגין הליקויים שנתגלו בעבודות הקבלן שעבד לפנייה. אחריותה חלה אך ורק על העבודות אותן ביצעה בעצמה. התובעים מנגד, טענו כי הנתבעת נטלה על עצמה את האחריות גם לעבודות שנעשו על ידי קודמיה והפנו לעניין זה, להוראות ההסכם ובעיקר לסעיף 6 שבו, שכותרתו "אחריות לטיב העבודה".

6. ראשית, אציין כי טענת הנתבעת לפיה בשלב שבו נחתם ההסכם בין הצדדים היה הבית בשלב של שלד וגג ואף הושלמו עבודות הטיח, האיטום, האינסטלציה והחשמל לא הוכחה. עיון בהסכם מלמד כי בסעיף ו' למבוא נאמר כי על המגרש בנוי שלד וגג בלבד ואין כל זכר ליתר העבודות אותן מנתה הנתבעת. לפיכך, זאת תהיה הנחת היסוד לצורך

בחינת טענות הצדדים בעניין זה .

7. בסעיף 5.1 להסכם התחייבה הנתבעת, בין היתר, להשלים את בניית הבית ולמוסרו לתובעים כשהוא בנוי על פי התוכניות וראוי למגורים. התחייבות זו אינה מסוייגת אך לעבודות אותן ביצעה הנתבעת, וחלה על כלל הפעולות והעבודות הדרושות על מנת למסור את הבית לידי התובעים כשהוא ראוי למגורים ובנוי על פי התוכניות .

יתר על כן, בסעיף 6.1 נאמר כי הנתבעת תישא באחריות כלפי התובעים למשך תקופת הבדק, לתיקון כל קלקול בבית "הנובע מתכנון לקוי, מחומר או מעבודה גרועים...". עולה מכאן התחייבות ברורה שנטלה על עצמה הנתבעת גם לליקויים הנובעים מתכנון לקוי, שלכל הדעות לא היה באחריותה. נכון הוא שמדובר על תקופת הבדק לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 בעוד התביעה כאן הוגשה בעילה נזיקית. יחד עם זאת, ניתן ללמוד מן הסעיף, אודות האחריות הגורפת אותה נטלה הנתבעת על עצמה. אילו ראתה לסייג את אחריותה הייתה ודאי עושה זאת באופן מפורש וברור בגדר הוראות ההסכם .

8. אחריותה של הנתבעת לגבי אותם ליקויים, המפורטים בחוות דעתו של המומחה נלמדת אף אילו לא אותם סעיפים בהסכם אליהם הפנית לעיל. בחוות הדעת נקבע כי הליקויים נוגעים בין היתר לעבודות נגרות, מסגרות, אינסטלציה סניטרית, טיח וצבע, אלומיניום, גג רעפים וכיוצ"ב עבודות שאין חולקין כי היו בתחום אחריותה של הנתבעת .

הליקוי העיקרי על פי חוות הדעת, שעלות תיקונו היא אף הגבוהה ביותר, מתייחס לעבודות איטום ותיקון רטיבויות. בפרק המתייחס לליקוי זה נאמר כי נראו סימני רטיבות, חלקם קשים, במוקדים שונים בבית. על מנת לתקן אותה רטיבות נקבע (בעמ' 22 לחוות הדעת) כי יש לפרק את ריצוף יחידת ההורים, הכולל חדר שינה, חדר ארונות וחדר רחצה וכן את המרפסת הצמודה לאותה יחידה, לסלק את מצע החול הרטוב, לבצע איטום חוזר במרפסת ובחדרי הרחצה, לאתר את מוקד הנזילה בחדר הרחצה הכללי, לרצף מחדש ולבצע תיקוני טיח וצבע. התיקון הדרוש הנ"ל מלמד בברור כי מדובר בליקוי הקשור לעבודות הגמר המצויות בתחום אחריותה של הנתבעת ואינו נוגע לבניית השלד .

הליקויים היחידים שניתן לסבור כי הם מתייחסים לבניית השלד מצויים בפרק "שלד ובנייה" בחוות הדעת. ליקויים אלה נחלקים לשלושה סוגים- סטיות אנכיות של קירות, סדקים, ופתחי איזורור שאינם תואמים את הוראות התקנות .

לדעתי גם אם בניית השלד לא נעשתה על ידי הנתבעת הרי תיקון הסדקים והסטיות האנכיות של הקירות הנעשה על ידי תיקוני טיח, היה באחריותה. ודוק- המומחה קובע כי תיקון הסטייה של אותם קירות יעשה על ידי תיקון טיח ליישורם. שומה היה על הנתבעת להבחין באותן סטיות ולבצע את התיקון הדרוש במסגרת עבודות הטיח. הוא הדין לגבי הסדקים. גודל הפתחים הינו הליקוי היחיד המתייחס באופן מובהק לשלב בניית השלד. יחד עם זאת לאור העלות הזעומה של התיקון המתבטאת בהוספת ונטות חשמליות בסך 1,400 ₪ ובשים לב לאחריות הנתבעת מכה ההסכם כפי שפירטתי לעיל, לא מצאתי יסוד לפטור אותה בגין אותם ליקויים .

9. התובעים הסתייגו בסיכומיהם משתי קביעות שנכללו בחוות דעתו של המומחה. האחת, מתייחסת לגודל פתח חלון בחדר שינה, אותו מצא המומחה תקין ואילו ההסתייגות השנייה מתייחסת לגרם המדרגות אליו לא התייחס המומחה כלל באשר בדק גרם מדרגות אחר מזה שאליו הפנו התובעים .

בחוות הדעת אותה צירפו התובעים לתביעתם נאמר כי גודל פתח החלון בחדר שינה הורים הינו פחות מהמינימום הנדרש על פי התקנות בשיעור 8% משטח רצפת החדר. לטענת התובעים מדד המומחה מטעם בית המשפט את החלון הנ"ל על פי מידות הבנייה החיצוניות בעוד שצריך היה למדוד את שטחו, בין המסגרות.

דין טענתם זו של התובעים להדחות שכן די לעיין בממצאי חוות דעת המומחה על מנת להיווכח כי שטח החלונות השנויים במחלוקת עולה בהרבה על הנדרש על פי התקנות. שטחו של האחד מהווה 16.5% משטח רצפת החדר שבו הוא מצוי ואילו שטחו של האחר מהווה 15%. ברי כי אף אילו הייתה הבדיקה מתבצעת על פי דרישת הנתבעת והאסמכתאות שצירפה לסיכומיה, קרי בין המסגרות של אותם חלונות, היה שטחם עדיין עומד בדרישות התקנות.

כאמור, הסתייגו התובעים בסיכומיהם מקביעת המומחה לגבי גרם המדרגות וטענו כי הלה בדק וצילם את גרם המדרגות הלא נכון. בהעדר כל פירוט לגבי גרם המדרגות הנכון אליו התכוונו ומשלא ראו לעמת את המומחה עם ממצאיו לעניין זה, דין טענתם זו של התובעים להדחות.

10. הנתבעת עמדה על זכותה לבצע בעצמה את תיקון הליקויים שנקבעו על ידי המומחה משום שלא ניתנה לה לדבריה הזדמנות כאמור. זכות זו מעוגנת בסעיף 4ב' לחוק המכר (דירות). בפסיקה נקבע כי השאלה באם לאפשר לקבלן לתקן ליקויי בנייה או לחייבו בפיצויים תלויה בעובדות של כל מקרה, ועניין היא לשיקול דעת בית המשפט. במקרה המתאים, יש לאפשר לקבלן לבצע את הניתן לתיקון אולם זאת כאשר הוא מודה בליקויים, מגלה נכונות רצינית לבצע תיקונים ולא נוהג סחבת או נסיונות תיקון כושלים (ראו: ע"א 4445/90 עמיגור (ניהול נכסים בע"מ) נ' מאוסט ואח', תק-על 94(2), 674; ע"א 472/95 זולוצקין נ' דיור לעולה, פד"י נ' 2, 858).

בענייננו, הציגו התובעים פנייה אחת ויחידה אל הנתבעת שנעשתה באמצעות בא כוחם ביום 12/7/05, לאחר הכנת חוות הדעת מטעמם, וחודשים ספורים לפני הגשת התביעה. לא הוצגה תשתית ראייתית לכך שנעשו פניות קודמות איזה שהן אל הנתבעת, לא כל שכן שלא ניתנה לה הזדמנות לבצע את התיקונים בעצמה. יחד עם זאת, אותה פנייה של ב"כ התובעים נותרה ללא כל התייחסות או מענה.

המומחה מטעם בית המשפט קבע כי עלות התיקונים נקבעה על ידו בהתבסס על ההנחה כי אלה ייעשו על ידי הנתבעת. באם יבוצעו התיקונים על ידי התובעים באמצעות קבלנים מזדמנים בשוק החופשי יש להוסיף 30% לאותן עלויות.

ספק בעיניי, באם ניתנה לנתבעת הזדמנות ראויה וכנה לבצע את התיקונים בעצמה ובאם אפשר להתייחס למכתב היחיד שהופנה אליה כמתן הזדמנות כאמור. מנגד, התעלמותה של הנתבעת כליל מן הפנייה היחידה אליה והימנעותה מלמלא אחר דרישת התובעים לתקן את הליקויים בכיתם, שוללת הימנה את הזכות לבצע את התיקונים בעצמה. בנסיבות, האיזון הראוי הינו על דרך של פיצוי התובעים בעלויות התיקון כפי שהיו חלות אילו ביצעה הנתבעת אותן עבודות.

11. הנתבעת טענה כי בהתאם להוראות ההסכם אין התובעים זכאים לכל פיצוי כספי ולכל היותר חלה עליה החובה לבצע את התיקון בפועל ללא כל תרופה כספית בציודו. בהקשר זה הפנתה הנתבעת להוראות סעיף 6.6 להסכם. אלא שאותן הוראות מתייחסות לתיקון הפגמים המתגלים במסגרת תקופת הבדק. בענייננו לא מדובר בפגמים כאמור משהוגשה התביעה בעילה נזיקית ולא לפי חוק המכר (דירות).

12. המומחה קבע כי בעת ביצוע התיקונים הנדרשים בבית התובעים יש להעמיד לרשותם דיור חלופי לתקופה של 10 ימים. הנתבעת טענה לעניין זה כי בהתאם לסעיף 6.5 להסכם ויתרו התובעים על כל טענה או תביעה הנוגעת לאי נוחות שיסבו להם עבודות תיקון הליקויים בביתם. אף טענה זו נדחת משום שאותו סעיף מתייחס לתיקוני שנת הבדק לגביהם אכן ויתרו התובעים על כל טענה המתייחסת לאי נוחות. מעבר לצורך אוסיף כי במקרה דנן לא מדובר באי נוחות בלבד אלא בהעדר אפשרות להמשיך ולהתגורר בבית. זאת שעה שנדרש פירוק הריצוף כליל ביחידת ההורים.

לדעתי, הפיצוי הראוי המגיע לתובעים בגין דיור חלופי למשך 10 ימים מסתכם בסך 4,000 ₪ .

13. התובעים עתרו לחייב את הנתבעת בפיצוי בגין עגמת הנפש, אי הנוחות והטרחה שנגרמה להם כתוצאה ממעשיה או מחדליה בסך של 25,000 ₪. הנתבעת מצידה טענה כי התובעים הגישו תביעה מופרזת ומופרכת על פניה, והצביעה על הפער העצום בין סכום התביעה, שעמד במועד הגשתה על סך 230,000 ₪, לבין ממצאי המומחה מטעם בית המשפט לפיהם עלות תיקון כלל הליקויים אינה עולה על כ-40,000 ₪.

אכן סכום התביעה מופרז לאין שיעור מסכום הנזק האמיתי שנגרם בפועל לתובעים. עובדה זו תשפיע על סכום ההוצאות שייפסקו לטובתם ובעיקר החזר האגרה ששולמה. אגרה זו נגזרת מסכום התביעה ואין כל הצדקה לחייב את הנתבעת להשיבה במלואה לתובעים שבחרו להגיש תביעתם על סכום מופרז. יחד עם זאת, אין מקום לשלול כליל פיצוי בגין עגמת נפש וטרחה, בייחוד לאור ליקויי הרטיבות החמורים שנתגלו, וכאשר התובעים נדרשים לפנות את ביתם ולפקח על עבודות התיקון שיבוצעו בו .

בנסיבות, ראוי להעמיד את הפיצוי בגין נזק לא ממוני על סך של 5,000 ₪ .

14. בכתב ההגנה וכן בסיכומיה טענה הנתבעת כי התובעים נותרו חייבים לה כספים רבים בעבור תוספות ושינויים שלא שולמו על ידם עד היום. על כן, ככל שימצאו ליקויים בבית יש לקזז אותם סכומים שלא שולמו על ידי התובעים מסכום תיקון הליקויים .

בהעדר כל בסיס ראיתי לטענה זו אין בידי אלא לדחותה. טענת קיזוז הינה טענה שהנטל להוכחתה מוטל על הצד המעלה אותה. לצורך עמידה בנטל זה אין די באמירה סתמית וכללית אלא על הטוען מוטל להוכיח עובדות המאוששות את זכותו לקיזוז, כאילו מדובר היה בתביעה העומדת בפני עצמה. ההלכה הפסוקה מורה כי ניסוח טענת קיזוז ייעשה כדרך שמפרטים חוב בעת הגשת תביעה. היינו שעל המבקש לפרט את הסכומים הנטענים ולהציג באופן מלא ומדויק את מערכת הנתונים שעליהם טענת הקיזוז נסמכת (ראו: ע"א 544/81 קיהל נ' סוכנויות מכוניות לים תיכון בע"מ, פד"י לו' (3), 518; ע"א 16/89 ורדים חברה לגידול פרחים בע"מ נ' החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ, פד"י מה' (5), 729).

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

15.1 פיצוי בגין הליקויים שנקבעו בחוות הדעת – סך 39,640 ₪ בצירוף ריבית והפרשי הצמדה החל מיום 9/2/07 ועד התשלום המלא בפועל .

15.2 פיצוי בגין דיור חלופי – 4,000 ₪ .

15.3 פיצוי בעבור נזק לא ממוני – 5,000 ₪ .

15.4 הוצאות משפט בסך 4,500 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך 7,500 בתוספת מע"מ .

ככל שלא ישולמו הסכומים במועד, ישאו בנוסף ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מהיום ועד לסילוקם המלא בפועל .

lawdata - דטהחוקניתן היום, י"ט טבת תשס"ט, 15 ינואר 2009, בהעדר הצדדים.

טובי אמיר