

# פסק דין סנדו

1

בתי המשפט

א001695/03

בית משפט השלום חיפה

בתיק עיקרי: א 001695/03

תאריך: 14/05/2006

בפני: כב' השופט א. אליקים

בעניין: סנדו משה

סנדו אסתר

ע"י ב"כ עו"ד

ד.גור

הנתבעים

נגד

ס.ע.מ.ר. נכסים ואחזקות בע"מ

פיקוהלץ נתן

ע"י ב"כ עו"ד

א.אשקר

הנתבעים

1. טאהא עימאד
2. מצנר אליעזר
3. א.א.אלום בע"מ
4. שרארי מילאד
5. א.ו. שמשונית חוסם בע"מ
6. ב.ו.ג. מרכז הדלתות בע"מ
7. פרג 'בן עלי מוגנדף
8. בני ויוסי-האחים ישראלי בע"מ
9. רשיד בן עומר ש'יח אחמד
10. מסגריית הקריה
11. נמליט בע"מ
12. א.ג.ס.רצוף גרנוליט בע"מ

# פסק דין חלקי

## מבוא

1. התובעים רכשו מהנתבעת מס' 1 (להלן-"הנתבעת") דירה ברח' ברדיצ'בסקי 25א' בקרית אתא (להלן-"הדירה"), הנתבעת הינה הקבלן שבנה את הבית בו נמצאת הדירה. לטענת התובעים נתגלו בדירה ליקויים שונים (חלקם ליקויי בניה וחלקם ליקויים המכונים ליקויים שמאיים). התובעים דורשים פיצוי בגין הליקויים הנ"ל ביחד עם פיצוי על צער ועגמת נפש והוצאות דיור חלופי ובסה"כ לצורכי אגרה, פיצוי בשיעור של 180,000 ₪. התביעה הוגשה גם כנגד הנתבע מס' 2 (להלן-"הנתבע") מנהלה של הנתבעת ומי שנטען כלפיו כי הציג בפני התובעים מצגים שונים עובר לכריתת ההסכם.

2. התביעה נתמכה בחוות דעתו של המהנדס מר אליעזר גוכמן.

3. הנתבעים בכתב הגנתם דרשו להעביר ההכרעה לבורר, בהתאם להסכם שבין הצדדים. ביחד עם הגנתם הגישו הנתבעים בקשה למחיקת התביעה בשל חתימת התובעים על כתבי ויתור ודחיית התביעה כנגד הנתבע מס' 2 בשל העדר יריבות, בקשתם של הנתבעים נדחתה, מבלי שתקבע עמדה באשר לטענתם וההכרעה במחלוקת נשארה להכרעה במועד פסק הדין. בנוסף כפרו הנתבעים באחריות לליקויים הנטענים ושמו דגש על האיחור הרב בהגשת התביעה, הגשתה בחודש ינואר 2003 כאשר החזקה בדירה נמסרה לתובעים בחודש 4/98.

4. הנתבעים שלחו הודעת צד ג', כנגד 12 צדדים שלישיים שונים אשר ביצעו עבודות שונות בקשר לדירה. יצוין כבר עתה כי לא כל הצדדים השלישיים התגוננו מצד אחד וההודעה לא נמסרה לכל הצדדים השלישיים מצד שני.

5. במהלך ההליכים המקדמיים ניתן פסק דין כנגד צדדי ג' מס' 1,3,4,5,8,10,11 בשל העדר הגנה, נמחקה ההודעה כנגד צד ג' מס' 12. בהסכמת הצדדים נדחו ההודעות כנגד צדדי ג' מס' 6 ו-7 ותלוי ועומד ברור חבותם של צדדי ג' מס' 2 ו-9.

6. בשיבת קדם המשפט חזרו בהם הנתבעים מהטענה כי יש להפנות הדיון לבורר ועל מנת לייעל קידום המחלוקת מונה המהנדס מר עודד לוברמן כמומחה מטעם בית המשפט.

7. בתחילה אוחד הדיון בתיק עם תיק 18813/02 אך משהסתבר כי הצדדים בתיק שבפניי נתנו הסכמתם להכרעת המחלוקת על סמך סיכומים, הופרד הדיון ונקבע כי התובעים והנתבעים יסכמו טיעוניהם בכתב ורק לאחר שיינתן פסק דין במחלוקת שביניהם יוחלט באשר לצורך לדון בענינם של צדדי ג' השונים ואכן התובעים והנתבעים סיכמו טיעוניהם בכתב.

## כרונולוגיה

8. ביום 28.2.97רכשו התובעים את דירתם (נספח א' לתביעה -צורף רק עמ' 1 )  
9. ביום 2.4.98 נמסרה לתובעים החזקה בדירה (נספח לכתב ההגנה ).  
10. ביום 9.6.98 חתמו התובעים על אישור כי תיקוני הצבע נעשו לשביעות רצונם (נספח לכתב ההגנה ).  
11. ביום 21.10.98 קבלו התובעים מזגן וחתמו על מסמך העדר טענות (נספח לכתב ההגנה ).  
12. ביום 14.1.03 הוגשה התביעה .  
13. ביום 1.7.04 ביקר בדירה המומחה שמונה ע"י בית המשפט .

## השאלות הטעונות הכרעה על פי סיכומי הצדדים

14. מהי משמעות המסמכים שנחתמו על ידי התובעים- האם מסמכי ויתור על תביעתם ?  
15. האם קיימת עילת תביעה כנגד הנתבע מס' 2 .  
16. מהם הליקויים בדירת התובעים בגינם יש אחריות למי מהנתבעים ומה גובה הפיצוי בהתאם ?  
17. אם לנתבעים זכות לתקן הליקויים ומה המשמעות הכספית בהתאם לקביעה זו ?  
18. האם זכאים התובעים לפיצוי בגין נזק שאינו נזק ממון (עוגמת נפש) ובאם התשובה חיובית מה גובהו ?

## דיון

### **ויתור על טענות ותביעות.**

19. אין מחלוקת כי במעמד מסירת החזקה בדירה, ביום 2.4.98 חתמו התובעים על פרוטוקול מסירה ובו נכתב בין השאר " אין לנו כל תביעות נגד החברה ולא יהיו לנו .אנו מרוצים מאוד מהיחס האמין". בחלוף חצי שנה חתמו התובעים על מכתב נוסף בו הם מאשרים קבלת מזגן ומוסיפים כי " ואנו מצידנו אין לנו כל טענות או תביעות מכל (סוג) ". שני המסמכים צורפו כנספחים לכתב ההגנה ).

20. כ"כ הנתבעים סבור כי דין התביעה להדחות בשל ויתור זה, ב"כ התובעים מפנה לסעיף 7 ג' לחוק המכר חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 הקובע "אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה ."

21. חשוב לזכור כי בתיק זה הגיעו הצדדים להסדר דינוי ולפיו ניתנה הסכמה למתן פסק דין על פי סיכומים בכתב, מבלי שנשמעו עדויות ומבלי שהוגשו תצהירים ולמעשה עומדים בפניי רק כתבי הטענות על נספחיהם .

22. אקדים ואומר כי הפרשנות הנכונה של סעיף 7ג' לחוק המכר (דירות) אינה פרשנות המונעת פשרות וויתורים בין דייר לבין מוכר דירה. השאלות החשובות הן מתי נעשה הויתור (האם מראש או לאחר קרות הנזק), האם נעשה הויתור מרצון טוב וחופשי ומה היה ידוע לדייר באשר לליקויים במועד הויתור .

23. שאלות אלו הינן שאלות עובדתיות המחייבות הצגת מידע ונתונים, מאחר ואין מחלוקת כי התובעים חתמו על שני הנספחים- מכתבי הויתור שצורפו לכתב ההגנה, נשאלת השאלה מה היו הנסיבות לחתימה על אותם מסמכים .

24. מסעיף 6 לכתב התביעה עולה לטענת התובעים כי " כבר במועד מסירת הדירה הבחינו התובעים בליקויים חמורים בדירה..." אמור מעתה כבר במועד החתימה על פרוטוקול המסירה והויתור ידעו התובעים כי בהצהרתם "אין לנו כל תביעות נגד החברה" הם מוותרים על טענה בדבר "ליקויים חמורים שנראו לנגד עיניהם". קונה המקבל לידי דירה ומחליט במועד לוותר וללא לחץ או כפייה, על ליקויים הנראים לנגד עיניו, אינו יכול לחזור בו מאותו ויתור

ואין מדובר בהתנייה על הוראות חוק המכר (דירות). על אחת כמה וכמה זו המסקנה המתחייבת במקרה בו הקונה בחלוף חצי שנה חוזר ומצהיר "ואנו מצידנו אין לנו כל טענות או תביעות מכל סוג" כפי שעשו התובעים במקרה שבפניי.

25.לכך אוסיף כי מתובע תם לב יש לדרוש כי יחשוף מראש בפני בית המשפט את כל האמת. תובע תם לב שחתם על ויתור, חייב לציין זאת מראש בכתב תביעתו בתוספת כל סייג שיחפוץ לסייגו. במקרה שבפניי לא רק שהתובעים הסתירו בתביעתם את קיומם של שני מכתבי הויתור (והתמורה-מזגן שנתקבל בגינם), אלא שאין גרסה מפייהם באשר לנסיבות החתימה על הויתורים, אין הסבר מדוע חתמו על שני המכתבים ומדוע לא הזכירו את קיומם.

26.לאור האמור לעיל הנני סבור כי הויתור של התובעים הינו ויתור בר תוקף ככל שמדובר בליקויים שהיו בידיעתם בעת החתימה על הויתור. בשל הוראת חוק המכר (דירות) ועקרון תום הלב הנני סבור כי הויתור אינו יכול על ליקוי עליו לא ידעו התובעים (או לא יכלו לדעת על קיומו בשקידה סבירה).

27.השאלה על אילו מהליקויים יוחל הויתור הינה שאלה עובדתית. בהעדר תצהירים ועדויות ייקבע הנושא על פי תוכן חוות דעת המומחה, אך אדגיש כבר עתה כי בתאריך שאינו ידוע ביקר מומחה התובעים בדירה וניתן היה להעזר בחוות דעתו, אלא שחוות הדעת שצורפה לכתב התביעה צורפה ללא כל עמודיה ולמרות הודעת ב"כ התובעים בישיבת 15.1.04 עד היום לא הומצאה לתיק בית המשפט חוות דעת שניתן לקרוא אותה. 28.לסיכום-הנני קובע כי התובעים ויתרו על פיצוי או תיקון כל הליקויים שהיו ידועים להם נכון ליום 21.10.98. התובעים זכאים לפיצוי רק בגין ליקויים שלא היו ידועים להם באותו מועד.

## אחריותו האישית של הנתבע מס' 2.

29.עיון בכתב התביעה מראה כי למרות שהתביעה הוגשה כנגד הנתבע מס' 2 באופן אישי לא מיוחס לו בכתב התביעה מעשה או מחדל ספציפי למעט אמירה כללית כאמור בסעיף 4 לכתב התביעה "היה זה הנתבע אשר הציג בפני הנתבעים המצג וניהל המו"מ בכל השלבים עד לכריתת הסכם המכר, להלן ולאחריו". התובעים לא פרטו מהו אותו מצג אליו הם מתייחסים, מתי הוצג והיכן נוצרה העילה לחיוב אישי של הנתבע בין בנזיקין ובין בשל הרמת מסך ההתאגדות.

30.אדגיש כי צודק ב"כ הנתבעים וכי בפני בית המשפט לא הוצגו ראיות בדבר מעורבות אישית של הנתבע בעבודות הבניה או הפיקוח ועצם היותו מנהל אינה יוצרת חבות.

31.בהעדר תשתית עובדתית דין התביעה כנגד הנתבע מס' 2 להדחות. אזכיר כי ההתקשרות נעשתה בין התובעים לבין הנתבעת-חברה בע"מ. המקור לחבותו האישית של מנהל חברה יכול להיות בשל הרמת מסך החברה או בשל אחריותו האישית כאורגן. כב' הש' ג'ובראן מנתח אבחנה זו בע"א 9916/02בן מעש אהרון נ' שולדר חב' לבניה בע"מ ואח' תק-על 2004(1), 938, עמ' 952 "אחריות אישית הינה תופעה נורמטיבית שונה בתכלית מהרמת מסך ההתאגדות של החברה. **אחריות אישית פירושה הטלת חבות על האורגן עצמו, באופן אישי, בשל פעולותיו.** הרמת מסך היא תרופה. מהותה של התרופה - התעלמות מהאישיות המשפטית של החברה ויצירת קשר משפטי ישיר בין צד שלישי לבין בעלי המניות בחברה...אבחנה זו חשובה היא, שכן **האחריות האישית מוטלת על האורגן על-פי קנה המידה הרגילים להטלת אחריות במשפט האזרחי. האורגן יישא באותו נזק אשר הוא גרם אישית לפי דיני האחריות, הסיבתיות והפיצויים.**" על מנת שיוכלו התובעים להפרע אישית מהנתבע הם צריכים להוכיח כי הוא אישית חב חובת זהירות כלפיהם וכי חובה זו הופרה על ידו ואזכיר כי עילת התביעה כנגד הנתבעת הינה חוזית בעיקרה (ר' כותרת התביעה) ואין מחלוקת כי הנתבע אינו חתום אישית על

החזזה .

32. אזכיר כי ב-2 נספחי כתב ההגנה החתומים ע"י התובעים, התובעים מברכים ומשבחים את הנתבעת ותוכן אותם נספחים לא מתיישב עם טענה כלשהי כנגד הנתבע מס' 2 .

33. לכך אוסיף כי עצם העובדה כי נתגלו ליקויים בדירה שקנה דייר מקבלן, אינה מעידה בהכרח על רשלנות. יש ליקויים שגם בעל מקצוע סביר ומיומן לא יכול לצפותם מראש ולא נטען כי במקרה זה מתקיים חריג כלשהו המצביע על סיבה לחייב את מנהל הנתבעת באופן אישי .

34. לאור האמור לעיל דין התביעה כנגד הנתבע מס' 2 להדחות .

#### *הליקויים בדירת התובעים*

35. מומחה בית משפט המהנדס מר עודד לוברמן הגיש חוות דעת בה הבחין בין ליקויים רגילים, לליקויים המותנים בשאלות עובדתיות ומשפטיות. שני הצדדים ויתרו על חקירת המומחה והסכימו להגשת חוות דעתו ללא חקירה נגדית על כל המשתמע מכך .

36. ב"כ התובעים בסיכומיו מאמץ את מרכיבי חוות הדעת באשר לליקויים שאינם מותנים. שני הצדדים התייחסו בסיכומיהם לליקויים מסוימים. כוונתי לבחון את טענות הצדדים ביחד עם קביעתי כי התובעים ויתרו על פיצוי בגין ליקויים שהיו ידועים להם נכון לחודש 10.98), ההתייחסות לפי מספרי הסעיפים בחוות דעת המומחה .

37. סעיף 1.2- מיקום חלון הרפפה הינו ליקוי הניתן לראייה בעין בעת קבלת החזקה ולכן ויתרו התובעים על פיצוי בגין כך .

38. סעיף 1.3- המומחה המליץ להשיב לתובעים עלות תריס גלילה שהותקן על ידם, מדובר בשאלה עובדתית שלא הוכחה ולכן התובעים שנטל הוכחה עליהם אינם זכאים לתשלום בגין סעיף זה .

39. סעיף 1.4.1,2,3- המומחה מתייחס לליקויים במהלך המדרגות תוך התייחסות לנתוני המדרגות ביחס לדרישת תקנות התכנון והבניה. שני הצדדים לא חלקו על סעיף זה בחוות דעת. הנני סבור כי התובעים לא ידעו על הליקוי בעת חתימתם על הויתור, שכן מדובר בפגם של אי עמידה בתקן שאינו בהכרח פגם הניכר לעין. **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 6,200 ₪ כקביעת המומחה. ליקוי זה יש לייחסו גם לקבלן השלד- צד ג' מס' 1 .**

40. סעיף 1.5- תיקון סדקים בדירה. שני הצדדים לא חלקו על סעיף זה בחוות דעת. הנני סבור כי התובעים לא ויתרו על הליקוי שלפי אופיו- הופעת סדקים, סביר כי ארע במהלך שהותם בדירה. **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 400 ₪ כקביעת המומחה, ליקוי זה יש לייחס גם לצד ג' מס' 4 .**

41. סעיף 1.6- ליקויי טיח בממ"ד. (הנתבעת בטעות בסיכומיה כינתה סעיף זה כסעיף 1.7). הנתבעת סבורה כי אין לחייבה בגין ליקוי זה בשל היותו המלצה בלתי מחייבת ובהעדר חיוב בדיון. לאחר ניתוח נימוקי המומחה המקובלים עליו הנני סבור כי קביעת המומחה סבירה ומן הראוי היה לפעול בהתאם להמלצתו, פגמי טיח אינם פגמים שהדיירים יכולים היו לוותר עליהם מראש והם זכאים לפיצוי בסכום המומלץ- 1,500 ₪ .

42.042 ע"פ -1.7 סולם עלייה לגג שאינו מתחיל מגובה הרצפה. איני סבור כי התובעים זכאים לפיצוי בגין סולם אותו ראו בעת מסירת החזקה ובעת חתימת הויתור על טענותיהם, אם הסולם לא בטיחותי מן הראוי כי התובעים יסדירו הנושא לאלתר, אך אין הנתבעת צריכה לשאת בתשלום כלשהו בגין כך.

43.043 ע"פ -2.5 בעית איטום. שני הצדדים לא חלקו על סעיף זה בחוות דעת. הנני סבור כי התובעים לא ידעו על הליקוי בעת חתימתם על הויתור, שכן מדובר בפגם שאינו נראה לעין והוא נוצר במהלך שהותם בדירה. **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 500 ₪ כקביעת המומחה, חיוב זה יש לייחסו גם לקבלן השלד- צד ג' מס' 1.**

44.044 ע"פ -1.3 ליקוי בשל אי צביעת קנטים בחלק העליון של הדלתות, מדובר בליקוי הנראה לעין, התובעים ויתרו על טענותיהם לגבי ליקויים מסוג זה (ואפנה לנספח כתב ההגנה לפיו בחודש יוני 98 נעשו תיקוני צבע וגם באותו שלב אישרו התובעים כי תיקוני הצבע נעשו לשביעות רצונם). לאור האמור לעיל לא זכאים התובעים לפיצוי בגין מרכיב זה.

45.045 ע"פ -2.3 ליקויי צבע. המומחה הגיע למסקנה כי הצבע הקיים נצבע בצורה לא מקצועית ע"י התובעים, בנסיבות אלו צודקת הנתבעת כי אין לחייבה לתקן ליקויים שנגרמו ע"י התובעים ומיותר לציין כי המומחה לא יכול לבחון מצב הצבע שצבעו עובדי הנתבעת. בנסיבות אלו לא זכאים התובעים לפיצוי בגין סעיף זה.

46.046 ע"פ -3.3 דלת חדר הרחצה פוגעת בכיור בפתיחה של 45 מעלות. מדובר בליקוי הניתן להבחנה בקלות, משחתמו התובעים למרות זאת על ויתור אין הם זכאים לפיצוי בגין סעיף זה.

47.047 ע"פ -3.4 מדובר בהתפוררות ארונות המטבח, המומחה לא הצליח להגיע לקביעה מהו הגורם להתפוררות. האם שימוש בלתי סביר ותחזוקה לקויה או ביצוע מקורי לקוי. יצוין כי המומחה טעה לגבי משך הזמן בו עשו התובעים שימוש בדירה עד לבדיקתו ומדובר ב- 6.5 שנים ולא 4 שנים כדברי המומחה. לאחר ניתוח טענות הצדדים בסיכומיהם הנני סבור כי התובעים לא הוכיחו כי מקור הליקוי הוא במחדליה של הנתבעת. אזכיר כי בפרוטוקול המסירה לא נרשם דבר, התובעים מזכרו להגיש תביעתם כחמש שנים לאחר מסירת החזקה ומבלי שהוצג תעוד סמוך לקבלת החזקה בדבר פגם בנושא. בנסיבות אלו לא זכאים התובעים לפיצוי בגין סעיף זה.

48.048 ע"פ -2.1.2 מעצור לדלת ממ"ד, הצדדים לא התייחסו לסעיף בסיכומיהם, התובעים זכאים לפיצוי **בגובה 20 ₪ כקביעת המומחה.**

49.049 ע"פ -5.1.3,4 המומחה מצא מפגע בדלת הממ"ד לרבות חלודה והתנפחות, המומחה בטעות סבר כי בדק הדירה בחלוף 4 שנות מגורים. בפועל מדובר ב- 6.5 שנים והנתבעת טוענת כי הסיבה לליקוי הינה חלוף הזמן ושימוש לא נכון. עמדת הנתבעת אינה מקובלת עליי. גם אם טעה המומחה בהערכת הזמן הרי שחלודה בדלת ממ"ד אינה צריכה להיות קשורה בשימוש התובעים והם זכאים לתיקון הליקוי גם באשר להתנפחות הדלת ואי אפשרות סגירתה. **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 600 ₪ כקביעת המומחה, ליקוי זה יש לייחס גם לצד ג' מס' 5.**

50.050 ע"פ -4.1.4 הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה, **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 150 ₪ כקביעת המומחה.**

51.051 ע"פ -1.2.4 הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה, **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 250 ₪ כקביעת המומחה, ליקוי זה יש לייחס גם לצד ג' מס' 5.**

52.05 ע"פ -4.2.2 המומחה מצא ליקוי, אך הוא קבע שמדובר בליקוי סביר בהתחשב במועד הופעתו ולכן התובעים לא זכאים לפיצוי בגין מרכיב זה.

53.05 ע"פ -4.2.3 הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה, **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 400 ₪ כקביעת המומחה, ליקוי זה יש לייחס גם לצד ג' מס 5.**

54.05 ע"פ -4.3.1,2,3,4 הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה ותיקונו מתחייב מעצם תיקון המדרגות, **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 800 ₪ כקביעת המומחה, ליקוי זה יש לייחס גם לצד ג' מס 10.**

55.05 ע"פ -5.1 המומחה מצא ליקוי של שבר באמבטיה, אם נגרם השבר לאחר מסירת החזקה לא זכאים התובעים לפיצוי, אם נגרם השבר לפני מסירת החזקה ויתרו התובעים על הפיצוי במכתבי הויתור ולכן התובעים לא זכאים לפיצוי בגין מרכיב זה.

56.05 ע"פ -5.2 המומחה לא מצא ליקוי שחובה לתקנו אלא הצביע על המקובל בין בעלי המקצוע, בהעדר חובה בחוק לא מצאתי לנכון לחייב הנתבעת לפצות התובעים בגין מרכיב זה, למרות האמור בפסקי הדין אליהם הפנה ב"כ התובעים.

57.05 ע"פ -5.3 המומחה הצביע על ליקוי, אך הוא לא יכול היה להצביע על מקור הרטיבות בנסיבות אלו אין לחייב הנתבעת בתשלום כלשהו.

58.05 ע"פ -5.11 הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה, **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 800 ₪ כקביעת המומחה.**

59.05 ע"פ -6.1 הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה, **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 2,400 ₪ כקביעת המומחה.**

60.05 ע"פ -7.3, 7.5 הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה, **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 100 ₪ כקביעת המומחה, ליקוי זה יש לייחס גם לצד ג' מס 8.**

61.05 ע"פ -7.4 הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה, **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 200 ₪ כקביעת המומחה, ליקוי זה יש לייחס גם לצד ג' מס 8.**

62.05 ע"פ -7.6 הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה, **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 300 ₪ כקביעת המומחה, ליקוי זה יש לייחס גם לצד ג' מס 8.**

63.05 ע"פ -8.6.7 המומחה מצא ליקויים בצביעת הדירה, התובעים שקבלו הדירה ללא כל טענה אף חתמו ביום 9.6.98 על אישור שהם שבעי רצון מצביעת הדירה (לאחר תיקון שבוצע) ובנסיבות אלו לא זכאים התובעים לפיצוי כלשהו בגין מרכיב זה.

64.05 ע"פ -9.1.1 מומחה בית משפט שבדק הדירה בחלוף 6.5 שנים מכניסת התובעים לדירה מצא מרצפות קרמיות עם גלזורה שבורה, הוא מוסיף כי "אין אפשרות לקבוע כי שברים אלו בוצעו ע"י הקבלן". בהעדר ראיות



להוכחת גורם הנזק אין התובעים זכאים לפיצוי בגין מרכיב זה. לכך אוסיף כי צודקת הנתבעת בטענתה כי נזק מסוג זה הינו נזק גלוי לעין, ואזכיר כי התובעים המתונו שנים רבות עד להגשת תביעתם ולאחר מסירת החזקה הודיעו כי אין להם טענות ותביעות .

65.065ע"פ -9.12 המומחה מצביע על פגמים בבצוע "רובע" על הרצפה, פגמים אלו הינם פגמים הניתנים לראיה בעת קבלת החזקה בדירה ומשבחרו התובעים לוותר על טענות ותביעות, גם חצי שנה לאחר מכן, אין הם זכאים לפיצוי בגין מרכיב זה .

66.066ע"פ -9.7 הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה, שכן שקיעת מרצפות מתרחשת במהלך השנים. **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 300 ₪ כקביעת המומחה .**

67.067ע"פ -10.2 התובע מצא ליקוי באשר לגודל פתח היציאה לחצר, אמנם קיים לקוי אלא שמדובר בליקוי הנראה לעין ואם בחרו התובעים לוותר על כל טענה ותביעה בעת קבלת הדירה, אין הם זכאים לחזור בהם מעמדה זו בחלוף 5 שנים ויותר ולכן התובעים לא זכאים לפיצוי בגין מרכיב זה .

68.068ע"פ -10.4,8,9,10,11,12,14,16,17 הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה, **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 1,200 ₪ כקביעת המומחה, ליקוי זה יש ליחס גם לצד ג' מ' 3 .**

69.069ע"פ -10.5 בעית גוון צבע ארגז תריס אינה בעיה שאינה ניתנת לראיה בעת חתימה על טופס הויתור ולכן התובעים לא זכאים לפיצוי בגין מרכיב זה .

70.070ע"פ -10.7 המומחה מצא חורים בתריסים, על סמך נסיונו ובדיקת תריסי השכנים הגיע למסקנה שאין סבירות שזוהי בעיה הנוצרת משימוש. משלא נחקר המומחה ובהתחשב במסקנתו המבוססת על בדיקת הליקוי בפועל, מקובלת עליי קביעתו **ולכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 3,600 ₪ בגין ליקוי זה, ליקוי זה יש ליחס גם לצד ג' מ' 3 .**

71.071ע"פ -11.3,4 המומחה מצא חורים באדני החלון, הנתבעת חולקת על חבותה בגין חורים אלו. אמנם המומחה לא מסביר מהי הסיבה להיווצרות החורים, אך אני מניח כי לו סבר המומחה כי מדובר בחורים שנגרמו בזדון או עקב תחזוקה לקויה הוא היה מציין זאת, העובדה כי המומחה סבר בטעות כי התובעים עשו שימוש בדירה רק 4 שנים, אינה מהותית לגבי סוג ליקוי זה. בנסיבות אלו מקובלת עליי קביעת המומחה **והתובעים זכאים לפיצוי בגובה 400 ₪ בגין ליקוי זה .**

72.072ע"פ -11.6 בעית אטימות קיר מעל השיש. הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה, **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 900 ₪ כקביעת המומחה .**

73.073ע"פ -12.2,9 המומחה לא קבע עמדה באשר לאחריות הנתבעת באשר להכנסת אדמה לגינה. לאחר עיון בסיכומי הצדדים ובסעיף 4.11 למיפרט לא מצאתי כל פגם בהתנהגות הנתבעת לו היתה מוסרת לתובעים גינה במצב בה מצאה המומחה, באשר לטענה כי התובעים הכניסו אדמה למקום, טענה זו לא הוכחה ולכן לא זכאים התובעים לפיצוי כלשהו בגין סעיף זה .

74.074ע"פ -12.7,8 המומחה מצא משטח עם אריחים שקועים, הצדדים לא חלקו על הליקוי בסיכומים ואיני סבור כי התובעים ויתרו על תיקון ליקוי זה, **לכן זכאים התובעים לפיצוי בגובה 600 ₪ כקביעת המומחה .**

75.ה"כ עלות הליקויים- 21,620 ש"ח. לפי האמור בחוות דעת המומחה. המחיר לא כולל מע"מ, הוא צמוד למדד תשומות הבניה 5/2004 ומדובר בעלויות שיעלו לקבלן במידה ויידרש לבצע העבודות. השאלה האם למחיר זה יש להוסיף מרכיב כלשהו תדון בפרק הבא .

76. בשל אופי הליקויים בהם חויבה הנתבעת אין מקום לחייב התובעים ברשלנות תורמת .

חובת הקטנת הנזק וזכות הנתבעת לתיקון הליקויים.

77.סעיף 29 לחוזה שבין הצדדים וסעיף 4ב' לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 מקנים לקבלן זכות לקבל הזדמנות נאותה לתיקון ליקויים, מאחר וגם לגרסת התובעים עלות התיקון לקבלן נמוכה יותר, הרי שגם מכח חובת הקטנת הנזק חייבים היו התובעים לאפשר לנתבעת לתקן את הליקויים .

78. התובעים לא הציגו ראיה כלשהי כי פנו לנתבעת לתיקון הליקויים ולא נענו, או כי נסיון לתקן ליקויים כשל עד כדי חוסר אמון בקבלן שמונע מתן זכות להשלים התיקונים. עובדתית על פי נספחי כתב ההגנה, לתובעים לא היו טענות כנגד הנתבעת והם הרעיפו עליה שבחים וברכות .

79. הנתבעים מלינים כי התובעים לא מסרו הודעה על חזרתם מהיותור או על הצורך בתיקון ליקויים ובכך לטענתם הפרו התובעים את החוזה. לא מצאתי לנכון להתעמק בנושא שכן גם הגשת תביעה תחשב הודעה, אלא שמשמעה יבוא לידי ביטוי בהוצאות המשפט ובסכומים שייפסקו כנגד הנתבעת .  
80. הסעד הראוי במקרה זה הינו חיוב הנתבעת בעלות ליקויים לפי עלותם לקבלן ומאחר והנתונים בחוות דעת המומחה ערוכים בצורה זו הרי שאין להוסיף על הסכומים תוספת עלויות .

### **פיצוי בגין עוגמת נפש**

81. בתיק זה לא נשמעו עדויות, לא הוגשו תצהירים ואין מידע כלשהו בדבר נזק שאינו נזק ממון שנגרם לתובעים. עיון בנספחי ההגנה מראה כי התובעים אישרו בחתימתם כי "אנו מרוצים מאד מהיחס האמין" וגם שתיקתם רבת השנים מיום קבלת החזקה ועד להגשת התביעה, (ללא כל ביטוי בכתב או בע"פ על בעיה כלשהי) לא מעידים על סבל שסבלו התובעים ומכאן שאין הם זכאים לפיצוי בגין סעיף זה בתביעתם .

82. במאמר מוסגר אציין כי לתובעים היו בתביעתם דרישות לפיצוי בגין ירידת ערך ודיור חלופי, אלא שלא הובאו נתונים או ראיות לגבי מרכיבים אלו והנושא נזנח בסיכומי התובעים .

### **סיכום**

83. הנתבעת מס' 1 תשלם לתובעים את הסכום של 21,620 ש"ח, בצירוף מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה מחודש 5/2004 ועד ליום התשלום בפועל בתוספת ריבית כחוק .

84. בנוסף תשלם הנתבעת מס' 1 לתובעים שכ"ט עו"ד בשיעור של 3,500 ש"ח בצירוף מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד ליום התשלום בפועל והיא תשיב להם את החלק בו נשאו בשכר טרחת המומחה שמונה מטעם בית המשפט (סכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום ועד ליום ההשבה בפועל .)

85. בשל קבלת התביעה באופן חלקי בלבד ולאור כל האמור לעיל, לא זכאים התובעים להחזר שכר טרחת המומחה מטעמם והם זכאים להחזר חלקי של האגרה ששולמה על ידם שמוערך על ידי בסכום של 700 ש"ח נכון

להיום ומהיום ישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית כחוק .

86. התביעה כנגד הנתבע מס' 2 תדחה, מאחר וממילא נאלץ הנתבע מס' 2 כמנהלה של הנתבעת מס' 1 לנהל ההליך המשפטי, לא הוכח כי הוא הוציא הוצאה מיוחדת לצורך נהול ההליך שנפתח אישית כנגדו ולכן לא אפסוק לזכותו הוצאות משפט .

87. לגבי צדדי ג' שלא הגישו כתבי הגנה אחייבם רק בחלק הספיצפי שיוחס להם בחוות דעת המומחה ועל פי סיכומי הנתבעים .

הנני מחייב את צד ג' מס' 1 לשלם לנתבעת- שולחת ההודעה את הסכום של 6,200 ש"ח.

הנני מחייב את צד ג' מס' 3 לשלם לנתבעת- שולחת ההודעה את הסכום של 4,800 ש"ח.

הנני מחייב את צד ג' מס' 4 לשלם לנתבעת- שולחת ההודעה את הסכום של 400 ש"ח.

הנני מחייב את צד ג' מס' 5 לשלם לנתבעת- שולחת ההודעה את הסכום של 1,250 ש"ח.

הנני מחייב את צד ג' מס' 8 לשלם לנתבעת- שולחת ההודעה את הסכום של 600 ש"ח.

הנני מחייב את צד ג' מס' 10 לשלם לנתבעת- שולחת ההודעה את הסכום של 800 ש"ח.

לכל הסכומים יתווספו מע"מ והפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה מחודש 5/2004 ועד ליום התשלום בפועל בתוספת ריבית כחוק.

בנוסף -ישיבו לנתבעת מס' 1 כל צדדי ג' הנ"ל- ביחד ולחוד את החזר ההוצאות ושכ"ט עו"ד שעליה לשלם לתובעים כאמור לעיל.

בשל פער הסכומים המשמעותי בין האמור בהודעה לבין מה שייחס המומחה לצדדי ג' לא מצאתי לנכון לחייבם בתשלום מעבר לכך.

88. ההודעה כנגד צד ג' מס' 7 נדחתה ולכן לא אפסוק כנגדו דבר למרות האמור בעמ' 14 לסיכומי הנתבעת .

89. ההודעה כנגד צד ג' מס' 11 תמחק שכן למרות שלא הוגש כתב הגנה על ידו, לא פסקתי פיצוי בגין סעיף 9.1.1 שהוא הסעיף היחידי המיוחס לו .

90. באשר לצדדי ג' מס' 2 ו-9 שהדיון בענינם הופרד לא אקבע עמדה באשר לייחוס הליקוי בסעיפים 4.1.4, 2.5.

4.2.3. לצד ג' מס' 9 ויחוס הליקוי בסעיף 5.11 לצד ג' מס' 2 כמבוקש ע"י הנתבעת בסיכומיה. עד ליום 30.5.06

תודיע שולחת ההודעה כיצד בכוונתה להמשיך ההליכים כנגד צדדי ג' מס' 2 ו-9 ואני ממליץ לצדדים להסדיר

הנושא מחוץ לכותלי בית המשפט. בהעדר הודעה עד למועד הנ"ל, תמחק ההודעה כנגד צדדי ג' מס' 2 ו-9 .

בשל מספרם הרב של צדדי ג' ועל מנת למנוע תקלות, פסק הדין יועבר ישירות ע"י שולחת ההודעה לכל הצדדים השלישיים בתיק, תוך 30 יום מהיום.

תזכורת פנימית בענין צדדי ג' 2,9 ליום 30.5.06

**ניתן היום ט"ז באייר, תשס"ו (14 במאי 2006 )**

**המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים**

**ערעור תוך 45 יום לבית המשפט המחוזי**

**אליקים אברהם, שופט**