

זוג שרכש מיזמית הנדל"ן דירה בפתח תקווה לפני כעשור, תבע אותה לאחר שלא טיפלה בבעיות הרטיבות והאיטום בדירתם. הסאגה הסתיימה לפני שבוע כשהיזמית חויבה בפיצוי של כ-170 אלף שקל.

מדובר בדירה בת 5 חדרים בפתח תקווה שבנתה "גינדי" (ובשמה הרשמי "ג'י.אל.אי גינדי בניינים") לפני כעשור. ליקויי האיטום והרטיבות בדירה התגלו על ידי הרוכשים די מהר, אך באותה תקופה גינדי לקחה אחריות ודאגה לשלוח קבלן לביצוע תיקונים.

אלא שהליקויים תוקנו באופן חלקי בלבד ושנים לאחר מכן המשיכו בני הזוג לסבול בעיות רטיבות ונזילות מים. בשנת 2013 הם החליטו לשים סוף לסאגה והגישו נגד גינדי זוג שכנים תביעה בבית משפט השלום בתל-אביב.

לייעוץ בתחום:

עו"ד דיני מקרקעין

בני הזוג ביקשו מבית המשפט להורות לגינדי לתקן את נזקי הרטיבות והאיטום עד תום. באשר לשכנים, נטען כי הם ביצעו בדירתם שינויים (הפכו חלון חיצוני למרפסת) ובכך הגדילו את נזקיהם.

בסך הכל דרשו התובעים פיצוי של 190 אלף שקל – רובו על ירידה בערך הדירה וחלקו על עוגמת נפש ואי נוחות.

גינדי, בתגובה, טענה כי השכנים גרמו לנזקי הרטיבות. טענתה נתמכה בעדות של מהנדס בניין מטעמה, והיא עמדה על כך שערך הדירה לא ירד כלל.

מעבר לכך הגישה גינדי הודעת צד שלישי נגד הקבלן שביצע את התיקונים בדירה בזמנו. הקבלן התגונן בטענה שמאז שסיים את התיקונים ב-2011, אף אחד לא פנה אליו או עדכן אותו בדבר הליקויים, כך שלא ניתנה לו הזמנות לתקן אותם.

השכנים, מצידם, הטילו את האשמה על גינדי ועמדו על כך שלא הם אחראים לפגיעה באיטום בביתם של התובעים. הם טענו כי תופעת הליקויים בבניין היא תופעה ידועה שגינדי אחראית לה.

אחראית לרוב הנזק

השופטת כרמלה האפט עיינה בחוות דעת של מומחים שונים והגיעה למסקנה שרובו המכריע של הנזק בדירת התובעים נגרם עקב ליקויי בנייה שגינדי אחראית להם.

בתוך כך דחתה השופטת את טענות החברה נגד הקבלן וקבעה כי כמי שמכרה את הדירה הייתה אחראית לוודא שהתיקונים בוצעו. הקבלן, לדברי השופטת, נשכר לבצע תיקון יחיד מבין שלל התיקונים שנדרשו בדירה. מעבר לכך, הוא באמת לא קיבל הזמנות לתקן את הדרוש תיקון.

עוד, ובניגוד לעמדת גינדי, השופטת מצאה כי ליקויי האיטום הובילו לירידה של כ-156,000 שקל בערך הדירה, וכי ההתנהלות מול הרוכשים הסבה להם עוגמת נפש ואי נוחות.

השופטת הוסיפה וקבעה כי לפי הראיות ניתן להבין שגם לשכנים יש אחריות מסוימת למצבה של הדירה, והעמידה אותה על 5%.

בסיכומו של דבר נפסק כי גינדי תצטרך לתקן את הליקויים בדירה והשכנים יצטרכו לשלם עבור חלקם בתיקון (עלות כל התיקונים הוערכה ב-43,365 שקל). בנוסף, לתובעים ישולם פיצוי של 175 אלף שקל בהתאם לחלוקת האחריות (גינדי תשלם 166,250 שקל והשכנים את השאר).

גינדי חויבה לשלם 17,000 שקל הוצאות משפט ושכ"ט גם לתובעים וגם לקבלן.

• שמות ב"כ הצדדים לא צוינו בפסק הדין

* עורך דין עמנואל גרופי עוסק בדיני מקרקעין

** הכותב לא ייצג בתיק

*** המידע המוצג במאמר זה הוא מידע כללי בלבד, ואין בו כדי להוות ייעוץ ו/או חוות דעת משפטית. המחבר ו/או המערכת אינם נושאים באחריות כלשהי כלפי הקוראים, ואלה נדרשים לקבל עצה מקצועית לפני כל פעולה המסתמכת על הדברים האמורים.

גולשים בסלולרי? לשירות מיידי מעורך דין הורידו את Get Lawyer

אתר המשפט הישראלי "פסקדין"

