

# פסק דין אסולין

1

בתי המשפט

א017362/02

בית משפט השלום חיפה

תאריך: 28/06/2006

בפני: כב' השופטת ת. שרון-נתנאל

התובעים

בעניין: 1. אסולין מאיר

2. אסולין לימור

ע"י ב"כ עו"ד גור

נגד

הנתבעת

מטאניס מיכאל חברה לבניין ועבודות אבן

ע"י ב"כ עו"ד מטאנס

## פסק דין

1. בפני תביעה בגין איחור במסירת דירה ברח 'עציוני 139 בכרמיאל (להלן': הדירה), ("אשר רכשו התובעים מהנתבעת, וכן בגין ליקויי ביצוע, אשר התגלו בדירה. מדובר בדירה בת 3 חדרים, הנמצאת בקומת הכניסה של בנין בן 5 קומות. לדירה מרפסת פתוחה.

התובעים הגישו חו"ד הנדסית מטעם הדס, ביקורת מבנים, וכן חו"ד שמאית מטעם מר גיל לזר. הנתבעת לא הגישה חו"ד מטעמה, ובהסכמת הצדדים מונו מומחים מטעם ביהמ"ש, הן בתחום ההנדסי והן בתחום השמאי.

אתייחס, להלן, אל טענות הצדדים, כפי שהועלו בסיכומיהם;

### **איחור במסירה ;**

2. אין חולק שעל פי הסכם המכר (להלן: "**ההסכם**"), ("היה על הנתבעת למסור לתובעים את החזקה בדירה בתוך 18 חודשים מיום מתן היתר הבנייה. ההיתר ניתן ביום 11.1.00 ולפיכך היה על הנתבעת למסור את החזקה בדירה, לתובעים, לא יאוחר מיום **11.7.01**).

כן אין חולק שטופס 4 ניתן לדירה רק בחודש **9/01** אולם נמצאים אנו, בשלב זה, באיחור של חודשיים בלבד, ופרק זמן זה מותר באיחור על פי סעיף 5.1. להסכם, המתיר לנתבעת לאחר **90** ימים, במסירת הדירה.

אלא, שהדירה נמסרה לתובעים רק בסוף חודש 3/2002, ולפיכך טוענים התובעים לאיחור של 8 חודשים.

ההתכתבויות בין הצדדים מעידות על כך, שעוד בתחילת חודש 7/2001 הודיעה הנתבעת לתובעים על נכונותה למסור להם את החזקה בדירה, אולם התובעים ביקשו להביא מומחה מטעמם, למעמד המסירה, על מנת שיבדוק את הדירה, ולכך התנגדה הנתבעת.

הנתבעת הסתמכה בענין זה על סעיף 7.2 להסכם לפיו, בעת מסירת הדירה, יהא חייב הרוכש "**לפרט כל פגם ליקוי או אי התאמה, אם יהיו, לאחר שיבדוק את יחידת הדיור בדיקה יסודית וזהירה כקונה סביר**", "וטענה כי בדיקת "קונה סביר" איננה בדיקת מומחה.

3. לא היה כלל מקום לטענה זו של הנתבעת. גם מקום בו הסכם מכר מטיל על הרוכש לבדוק את הדירה בדיקה של קונה סביר, אין לאמר שמשמע מכך איסור לבדוק את הדירה ע"י מומחה. פרשנות כזו של ההסכם אינה עולה בקנה אחד עם חובת תום הלב המוטלת על הנתבעת.

לא רק זאת, אלא שהנתבעת מתעלמת מהוראה מפורשת בהסכם, אשר מקנה לתובעים זכות ברורה לבדוק את הדירה, לרבות בדיקת התאמתה למפרט ולתכניות, היא הוראת סעיף 7.1. להסכם, הקובעת:

"**לרוכש תינתן הזדמנות נאותה לבדוק את יחידת הדיור על כל חלקיה ואביזריה, על מנת לאפשר לרוכש לברר את התאמת בנית יחידת הדיור למפרט ולתכניות ולשם קיומם של ליקויים ופגמים.**"

בדיקה כזו - בוודאי גם בדיקת מומחה במשמע.

בסופו של דבר חזרה בה הנתבעת מסרובה ואפשרה בדיקת הדירה ע"י מומחה מטעם התובעים. מומחה התובעים בדק את הדירה בחודש אוקטובר 2001, ולאחר בדיקתו ביצעה הנתבעת תיקונים.

התובעים לא היו מרוצים מהתיקונים ובחודש ינואר 2002 בדק המומחה מטעמם את הדירה, פעם נוספת.

4. הנתבעת טוענת כי הליקויים אשר נמצאו בדירה לא היו ליקויים מהותיים ולכן סרובם של התובעים לקבל את הדירה לחזקתם הינו סירוב שלא בתום לב, ויש לראותם כמי שקיבלו את הדירה לחזקתם לפחות מהמועד בו התקבל טופס 4.

הנתבעת נסמכת בטענתה על כך שמומחה ביהמ"ש קבע כי עלות תיקון הליקויים מסתכמת בסך של **12,273** ₪ בלבד.

בטענות אלה של הנתבעת יש ממש, במיוחד לאור טענת התובעים, בסעיף 9 לתביעתם, לפיה הנתבעת ביצעה תיקונים חלקיים בלבד, אשר רק "העלימו את הבעיות לתקופות מוגבלות" ו"כל הליקויים חזרו תקופה קצרה לאחור מכן, וביתר שאת."

לאור תיאור זה, ניתן לומר שגם בטרם קבלת החזקה בדירה לא היו בה ליקויים חמורים באופן מהותי מאלה אשר מצא מומחה ביהמ"ש, ולכן לא ניתן לומר שהליקויים אשר נמצאו, בפועל בדירה, היו כאלה אשר מנעו מגורים בדירה, או כאלה אשר בגינם היו התובעים זכאים לסרב לקבל חזקה בדירה.

לפיכך, אני קובעת כי הנתבעת לא אחרה במסירת החזקה בדירה.

5. עוד טוענת הנתבעת, כי התובעים שילמו את יתרת חובם עבור הדירה רק ביום 26.3.02 ואילו התובעים טוענים כי כל התמורה שולמה על ידם עבור ליום 21.9.99 ומסתמכים על אישור גמ"ח אשר ניתן להם ע"י הנתבעת (נספח ב' לסיכומיהם).

נספח ב' אכן מאשר שהתובעים שילמו את כל התמורה עבור הדירה, אולם רשום בו שהתובעים טרם שילמו אגרות רישום ומונה חשמל, על פי סעיף 14 להסכם.

יצוין כי המועד לתשלום תשלומים אלה, על פי סעיף 14 להסכם, הינו עד לקבלת החזקה בדירה.

בסופו של דבר, לאחר חילופי מכתבים בין הצדדים, שילמו התובעים לנתבעת, ביום 26.3.02 סך של 4,935 ₪, וביום זה הם אף קיבלו את החזקה בדירה.

בחומר אשר הוגש, מצויה התכתבות בין הצדדים באשר לתשלום יתרת הכספים המגיעים לנתבעת על פי ההסכם, לרבות מסמך, אשר נערך ככל הנראה, ביום קבלת החזקה. המסמך מפרט תשלומים וזיכויים שונים, ורשומה בו תוצאה לפיה על התובעים לשלם סכום נוסף של 4,935 ₪. התובע חתם על המסמך תוך ציון "לא לשביעות רצוני" (נספח ה' לסיכומי הנתבעת).

התובעים לא פרטו ולא הוכיחו מדוע סכום זה לא הגיע, לטענתם, לנתבעת ואין מנוס, איפוא, מקביעה כי עד למועד זה לא שילמו התובעים את כל אשר היו חייבים לשלם על פי ההסכם.

יחד עם זאת, מאחר שברור מההתכתבויות כי, תחילה, דרשה הנתבעת מהתובעים סכומים גבוהים, עד כדי כפול ואף פי שלושה מהסכום אשר שולם ע"י התובעים בסופו של דבר, לא הייתי רואה בטענת הנתבעת כי קיים חוב, סיבה לאי מסירת החזקה בדירה לתובעים.

### ליקויי הבנייה;

6.לאחר שהנתבעת ביצעה, לפחות פעמיים, תיקונים בדירה אין מקום לאפשר לה לבצע תיקונים פעם נוספת, וראוי לפסוק לתובעים פיצוי כספי בגין הליקויים אשר נותרו בדירה.

מומחה ביהמ"ש בתחום ההנדסי, מר ישראל דימנט (להלן: "דימנט"), ("קבע בחוות דעתו, כי עלות תיקון ליקויי הבנייה אשר מצא בדירה מגיעה לסך של 12,273 ₪, כולל מע"מ, נכון ליום 1.7.03. בחוות דעתו נקבעו ליקויים המתבטאים בירידת ערך, ואלה נשמו ע"י השמאי מר מאיר וולקן (להלן: "וולקן"), ("אשר מונה כמומחה מטעם ביהמ"ש, בתחום השמאות.

התובעים טוענים כי יש להוסיף לחוות דעתו של דימנט פיצוי בגין שני ליקויים:

א. דימנט מדד את מידות הבנייה של שטח החלון בחדר השינה הדרומי-מזרחי, במקום את המידות החיצוניות.

אני מקבלת טענה זו וקובעת שהמדידה אשר נעשתה ע"י דימנט מוטעית.

מטרת תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), ("הינה לוודא קיומו של פתח שיהיה בו די לתאורה ולאוויר החדר, ורק מדידת המידות החיצוניות של החלון מבטיחה קיומו בפועל של פתח בגודל אשר נקבע בתקנות. לפיכך הפרשנות הראויה של הביטוי "מידות הבנייה החיצוניות המינימליות", "צריכה לשים דגש על המילה "חיצוניות", ורק דגש כזה מגשים את מטרת התקנות. [ראה: ת"א (תל-אביב-יפו - 922/95) (סלומון שמואל ואח' נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ. תק-מח 2003[2].4159),

אני מקבלת, איפוא, את המדידה אשר נערכה ע"י מומחה התובעים ואשר על פיה שטח החלון מהווה 2.9% בלבד משטח רצפת החדר, במקום 8% כנדרש בתקנות.

בהתאם - אני קובעת כי יש להוסיף לתובעים פיצוי בסך של 2,500 ₪ + מע"מ, כפי שנקבע בחו"ד מומחה התובעים, דהיינו - סך של **2,912 ₪**.

ב. כן מלין ב"כ התובעים על כך שדימנט לא קבע פיצוי בגין פלישת חלון חדר הרחצה אל האמבטיה.

בטענה זו לא מצאתי ממש. אין מדובר בביצוע הנוגד את המפרט ואין בכך כל ליקוי.

### ליקויים שמאיים ;

7. וולקן קבע בחוות דעתו, כי בגין הליקויים אשר צוינו בסעיפים 1.11 ו- 1.12 בחוות הדעת של דימנט, מגיע לתובעים פיצוי בסך של **4,300 ₪**, בגין ירידת ערך. עם קביעה זו אין הצדדים מתווכחים.

8. בפני התובעים ארבע טענות כנגד חוות דעתו של וולקן, לעניין ירידת ערך:

א. טענה הנוגעת למפלס הכניסה: התובעים טוענים כי מפלס הכניסה לדירה נמוך ממפלס הכניסה בכ - 1.8 מטרים, בעוד ששני המפלסים היו אמורים להיות באותו גובה. ירידת הערך אשר נגרמה לדירה, בגין כך, על פי הערכת שמאי התובעים הינה \$ 7,500.

ב. טענה הנוגעת לגובה גדר האבן אשר בחזית הבית (להלן: "**הגדר**": ("לטענת התובעים גובה הגדר על פי התכניות הוא 1 מטר אולם בפועל הגדר הינה בגובה של 2.5 מטרים).

על פי חו"ד שמאי התובעים ירידת הערך בגין כך הינה בסך של \$2,500.

ג. טענה הנוגעת למדרגה ביציאה למרפסת הדיור, אשר גובהה 8 ס"מ במקום 5 ס"מ, כמופיע בתכניות המכר.

ד. שינוי מקום החנייה אשר הוקצה לתובעים באופן שהמיקום הנוכחי מרוחק כ- 60 מטרים מדירתם. מומחה התובעים קבע ירידת ערך בגין כך בסך של \$3,000.

9.לאחר שוולקן נעזר במדידות אשר בוצעו ע"י מודד מוסמך, קבע המומחה בחוות דעתו, כי המפלסים בשטח תואמים את המפלסים הרשומים בתשריט היתר הבניה, וגם בחקירתו בבית המשפט אישר שהמצב בשטח תואם, פחות או יותר את התשריט של היתר הבנייה.

דא עקא, שהתובעים מסתמכים על התשריט מוצג ת/1, אשר אין חולק שהוא התשריט אשר הוצג בפניהם בעת החתימה על הסכם המכר, ועל פיו הם חתמו על ההסכם, כפי שאישרה ב"כ הנתבעת עצמו בישיבת יום 8.12.05.

וולקן אישר בעדותו, כי בהתייחס ל-ת/1 אכן קיים במציאות הפרש גובה של בין מטר למטר וחצי.

בסיכומיה אין הנתבעת מכחישה טענה זו, אלא שהיא טוענת כי על פי סעיפים 4.1 ו-4.5 להסכם שמורה לנתבעת הזכות לשנות את המפלסים על פי היתר הבנייה אשר יתקבל.

ב"כ התובעים התנגד, בתגובתו, לטענה זו, המהווה, לדבריו, הרחבת חזית אסורה. לטענתו, לא רק שהטענה לא נטענה ע"י הנתבעת קודם לכן, אלא שבסעיף 12א' לכתב הגנתה טענה הנתבעת טענה הפוכה בזו הלשון: "עבודות הבניה בדירת התובעים בוצעו בהתאם להסכם הרכישה ובהתאם לתכניות הנלוות."

9.צודק ב"כ התובעים בטענתו. טענתה של הנתבעת בסיכומיה מהווה שינוי חזית מהותי, אשר לא ניתן לאפשר אותו.

גם בטענותיו החילופיות, הנטענות לגופו של ענין, צודק ב"כ התובעים;

התכנית ת/1 מהווה, על פי סעיף 1.9. למפרט, חלק בלתי נפרד מהמפרט, ואילו על פי סעיף 4 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, ו-צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 (להלן: "הצו"), ("שהינם קוגנטיים, סטייה כגון זו מהמפרט מהווה אי-התאמה .

גם על פי הפסיקה אליה הפנה ב"כ הנתבעת, יכול המוכר לשמור לעצמו זכות לשנות את ההיתר, רק אם אין השינוי משנה את האמור במפרט, ואין זה המצב בענייננו.

זאת ועוד - בסעיף 4.5 להסכם נקבע כי אם תהייה סטייה בין היתר הבנייה ובין תכניות הבנייה (בענייננו - ת/1), (מעבר למותר על פי הצו, הנתבעת תאפשר לרוכש, תוך 30 יום מקבלת ההיתר, לבטל את ההסכם עמה.

הנתבעת לא טענה ובוודאי שלא הוכיחה, כי היא יידעה את התובעים על כך שתכניות היתר הבנייה, על פיהן ייבנה הבית, שונות באופן כה מהותי מהתכנית ת/1.

לאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את טענות התובעים לגבי המפלס וגובה הקיר ופוסקת להם, בגין כך, על פי חו"ד מומחה התובעים, ובהעדר הערכה אחרת, פיצוי השווה בשקלים לסך \$ **10,000**.

10. בענין המדרגה ביציאה למרפסת הדיור לא מצאתי עילה להתערב בחוות דעתו של מומחה ביהמ"ש.

11. באשר לחניה מפנה הנתבעת אל הטיעונים אשר נטענו על ידי בנוגע למפלסים ולגבהים, ומפנה גם אל נספח ז' להסכם. מקבלת אני את עמדת התובעים, מהנימוקים אשר פורטו על ידי בנוגע למפלסים ולגבהים. יש מקום לציין כי גם נספח ז' נותן לתובעים זכות לבטל את ההסכם, וגם בהקשר לכך לא נטען ובוודאי לא הוכח שהנתבעת יידעה את התובעים, בסמוך לקבלת היתר הבנייה, כי חל שינוי במיקום החנייה.

לפיכך אפסוק לתובעים פיצוי בגין כך, בסך \$ **3,000** כפי הערכת שמאי התובעים.

12. עגמת נפש והוצאות - בהתחשב בליקויי הבנייה אשר נמצאו ע"י דימנט ובפער בין חוות דעתו לחוות דעת התובעים, וכן בהתחשב בסכומים אשר נפסקו על ידי בגין ירידת ערך, אני פוסקת לתובעים בראש נזק זה פיצוי בסך של \$ **3,000** נכון להיום.

13. אני פוסקת, איפוא, לתובעים את הפיצוי כלהלן:

- א. על פי חוות דעתו של דימנט - סך של 12,273 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 1.7.03.
- ב. על פי סעיף 6א' לפסה"ד - סך של 2,912 ₪, נכון להיום.
- ג. על פי חוות דעתו של וולקן - סך של 4,300 ₪, נכון להיום.
- ד. על פי סעיף 9 לפסק הדין - סך של 44,900 ₪ נכון להיום.
- ה. על פי סעיף 11 לפסק הדין - סך של 13,470 ₪ נכון להיום.
- ו. על פי סעיף 12 לפסק הדין - סך של 3,000 ₪, נכון להיום.
- ז. אגרות המשפט, בשערוך כדין מהיום בו שולמו ועד החזרן המלא בפועל.
- ח. החזר חלקם של התובעים בהוצאות חו"ד המומחים וולקן ודימנט, ושכר עדותו של וולקן, בשערוך כדין מהיום בו שולמו הוצאות אלה ועד החזרן המלא בפועל.
- ט. שכ"ט עו"ד בסך 13,716 ₪ נכון להיום.

כל הסכומים הנ"ל ישולמו בתוך 30 יום.

-

מזכירות בית המשפט תמציא את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום ב' בתמוז, תשס"ו (28 ביוני 2006), בלשכתי, בהעדר הצדדים.

ת. שרון-נתנאל, שופטת