

פסק דין רזמט

1

בתי המשפט

א013115/03

בית משפט השלום חיפה

תאריך: 01/08/2006

בפני: כב' השופטת כ. ג'דעון

בעניין:

רזמט ולנטין

התובע

ד. גור

ע"י ב"כ עו"ד

נ ג ד

יצחק שטרן ושות' בע"מ

הנתבעת

ע. אטיאס ואח'

ע"י ב"כ עו"ד

נ ג ד

1.דני רז (ניתן פס"ד)

2. ד"ר מיכה בר אילן (ניתן פס"ד)

3. סעדי גאזי

4. כריים טייב סאלח (ניתן פס"ד)

ע"י ב"כ עו"ד 1. א. קרפ

2. פולק משה

3. ח. סרור

4. ב. קצוב

צדדי ג'

פסק דין

1. בפניי תביעה בגין ליקויי בניה שנתגלו בדירת התובע ברח' אלומה 10 בנצרת (להלן "הדירה"). הדירה נרכשה מאת הנתבעת, שהינה החברה הקבלנית שבנתה אותה, ביום 9.11.95 .

2. הנתבעת הגישה הודעות כנגד מספר צדדים שלישיים שהיו מעורבים בתהליך הבניה. במהלך המשפט ניתנו פסקי דין בהסכמה כנגד כל הצדדים השלישיים, למעט צד שלישי מס' 3 שהינו קבלן השלד (להלן "הצד השלישי").

3. כל אחד מהתובע והנתבעת הגיש חוות דעת מטעמו לתמיכת טענותיו, ולאור הפער בין שתי חוות הדעת, מונה, בהסכמת הצדדים, מומחה מטעם בית המשפט לבדיקת הליקויים הנטענים.

המומחה הגיש חוות דעת והשיב על שאלות הבהרה שנשלחו על ידי הצדדים.

4. ביום 17.1.06 הגיעו הצדדים לידי הסכמה ולפיה המחלוקת בין התובע והנתבעת תוכרע על סמך סיכומים בכתב על בסיס חומר הראיות שהוגש לתיק, ואילו במישור היחסים שבין הנתבעת והצד השלישי, סוכם כי הצד השלישי ישפה את הנתבעת עד לסכום של 2,300 ₪, ככל שחויב זה יושת עליה בגין נזקים הנמצאים באחריותו של צד שלישי, בהתאם לחוות דעת מומחה בית המשפט. סכום זה כולל הוצאות ואגרת משפט.

הסכמתם הנ"ל קיבלה תוקף של החלטה, ומכוחה הגישו הצדדים את סיכומיהם כאמור.

5. לאחר שעיינתי בסיכומים ובחומר הראיות הגעתי למסקנה כדלקמן:

עלות התיקונים

מומחה בית המשפט העריך את הפיצוי בגין הליקויים **בסך של 17,667 ₪** כסכום זה כולל עלות התיקונים בסך של 13,300 ₪, פיקוח הנדסי בסך של 1,800 ₪ ותוספת המע"מ.

בעקבות שאלות ההבהרה הוסיף המומחה כי במידה ולא יסופקו לתובעים אריחים חליפיים על ידי הנתבעת, יש להעמיד את סכום התיקון בגין הריצוף על סך של 4,000 ₪ + מע"מ, במקום הסך של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ שנקבע בחוות דעתו המקורית (סעיף 9).

6. בסיכומיהם, לא חלקו הצדדים על מימצאיו של המומחה למעט בעניין הריצוף הנ"ל, כאשר הנתבעת שמרה על זכותה לספק אריחים תואמים, במידה ותוענק לה הזכות לבצע את התיקונים.

7. האם בנסיבות המקרה, מנוע התובע מלהסתמך על אי ההתאמה - הליקויים - שהתגלו בדירתו?

הוכח כי הדירה נמסרה לחזקתו של התובע בחודש 12/96. כעבור שנה ממועד המסירה ערכה הנתבעת תיקוני [שנת בדק](#) בדירה. בחודש 9/02, דהיינו לאחר חלוף כשש שנים ממועד המסירה, פנה התובע אל הנתבעת לראשונה על פי הנטען, בדרישה לבצע תיקונים בדירה, כשהוא מצוייד בחוות דעת של מומחה מטעמו. עם המצאת חוות הדעת הנ"ל לידיה, ביצעה הנתבעת בחודש 1/03 תיקונים נוספים בדירה, שפורטו בנספח ג' לתצהיר הנתבעת.

אמנם התובע טען כי לאחר תיקוני שנת הבדק הוא פנה לנתבעת אינספור פעמים בדרישות לביצוע תיקונים, אולם, טענתו הנ"ל לא נתמכה בכל ראיה שהיא.

808 ע"פ 4 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן "החוק") קובע:

א) (הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי התאמה -

(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר **תוך שנה מאותו מועד** ;

(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר **תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה** .

בענייננו, טוענת הנתבעת כי התובע לא הודיע על קיום הליקויים בתוך התקופה הקבועה בחוק, אי לכך, אין הוא יכול להסתמך על אי ההתאמה הנטענת על ידו.

9. לבחינת טענתה הנ"ל של הנתבעת היה מקום תחילה להבחין בחוות דעתו של המומחה, בין ליקויים שניתן היה לגלותם בעת העמדת הדירה לרשותו של התובע, לבין אלה שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו כאמור, אולם לא מצאתי צורך לעשות את האבחנה הפרטנית הזאת משני טעמים:

א. אין ספק כי חוות דעת המומחה מפרטת ליקויים הנופלים בשתי הקטגוריות הנ"ל.

לגבי הקטגוריה הראשונה - נזקים הניתנים לגילוי בעת העמדת הדירה

אכן, ליקויים כמו נזילות מים מחלון בחדר דיור, צביעה לקויה של מלבני דלתות, טיח מחוספס בחלק מהקירות ועוד, הינם בבחינת נזקים הניתנים לגילוי במועד מסירת החזקה בדירה או בסמוך לכך, על כן, היה על התובע להודיע על קיומם לנתבעת בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. אולם מחומר הראיות התברר כי הנתבעת תיקנה חלק ניכר מליקויים אלה לאחר קבלת חוות דעתו של מומחה התובע (בחודש 1/03), ומשכך, יש לראות בהתנהגותה הנ"ל משום הודאה בזכותו של התובע לתיקון הליקויים, הודאה שמאריכה את תקופת ההתיישנות על פי סעיף 9 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958.

ב. לגבי הקטגוריה השניה - נזקים שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה סבירה

ליקויים כגון רווחים בלתי תקינים בין מרכיבי המעקה, או סטיות של אי הקבלה בין קירות חדר דיור לבין הריצוף, או צימצום רוחב חופשי ב- 8.5 ס"מ עקב פתיחת דלת, אינם בבחינת נזקים שאדם מן השורה יכול להבחין בקיומם בעין הבלתי מזוינת ו/או יכול לדעת על קיומם ללא בדיקת מומחה לדבר, ואין חולק כי התובע פנה אל הנתבעת בדרישה לתיקון ליקויים אלה מייד עם היוודעו על קיומם בעקבות קבלת חוות הדעת של המומחה מטעמו. על כן, על ליקויים אלה חל האמור בסעיף 4א (א) (2) לחוק.

יודגש כי ליקויים אלה מהווים נדבך כספי משמעותי בסכום הכולל של חוות הדעת.

10.בנסיבות שתוארו לעיל, לא השתכנעתי כי התובע מנוע, מכח כלל המניעות הקבוע בסעיף 4א לחוק ו/או מכח כללי ההתיישנות, מלמצות את זכות התביעה שלו בגין הליקויים שפורטו בחוות דעתו של המומחה.

11.ביצוע התיקונים או תשלום פיצויים

הואיל וחלק ניכר מהליקויים אינם ברי תיקון - כגון סטיות משמעותיות של אי הקבלה בין קירות חדר דיור לבין קווי

הריצוף (סעיף 1.5), סטיות של שתי דלתות ואי הקבלה לקווי הריצוף (סעיף 3.2), אי עמידת המרווח החופשי של פתיחת דלת הכניסה בתקן הדרוש (סעיף 4.2.4) - והואיל והפיצוי בגין ליקויים אלה מהווה חלק משמעותי מסכום הפיצוי הכולל של חוות הדעת, ומאחר והוכח כי הנתבעת מיצתה פעמיים את זכותה בביצוע התיקונים (בשנת הבדק ולאחר קבלת חוות דעת מומחה התובע) ללא הצלחה יתרה כפי שעולה מחוות דעתו של מומחה בית המשפט, ולאור העלות הקטנה יחסית של הליקויים המחייבים תיקון בפועל, מצאתי לבכר את תשלום פיצוי לידי התובע על פני ביצוע התיקון על ידי הנתבעת .

12. הריצוף

הואיל והנתבעת הודתה כי ברשותה ריצוף תואם, יהיה עליה לספק לתובע את הכמות הנדרשת על פי חוות דעתו של מומחה בית המשפט, תוך 30 יום מיום קבלת פסק דין, שאם לא כן, תהיה חייבת לשלם לתובע פיצוי בסך של 4,000 ₪ בתוספת מע"מ במקום הסך של 1,500 ₪ + מע"מ הנקוב בחוות הדעת המקורית .

13. עגמת נפש

לא השתכנעתי כי מהות הליקויים שנתגלו על ידי מומחה בית המשפט היה בהם כדי לגרום לאי נוחות ולעגמת נפש רבה לתובע, ובוודאי לא לסבל ועגמת נפש המצדיקים פיצוי בסך של 10,000 ₪ כדרישת התובע. על כן, הנני פוסקת פיצוי תחת ראש נזק זה בסך של 2,000 ₪ .

14. סיכום

לאור כל האמור לעיל, הנני מחליטה לקבל את התביעה ומחייבת את הנתבעת לשלם לתובע - בכפוף לאמור בסעיף 12 לעיל - את הסך של 19,667 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 14.7.03 ועד התשלום המלא בפועל, וכן אגרת משפט בשערך ליום תשלומה בפועל.

כמו כן, תשלם הנתבעת לתובע שכ"ט עו"ד בסך של 4,000 ₪ בתוספת מע"מ, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

15. לעניין ההוצאות - באשר לעלות מומחה התובע, לאור הפער הגדול בין חוות דעת מומחה התובע לבין חוות דעתו של מומחה בית המשפט, לא מצאתי מקום לפסוק לתובע הוצאות בגין עלות הכנת חוות דעתו הנ"ל.

לעניין עלות מומחה בית המשפט - הנתבעת תשלם לתובע את הסכום ששולם על ידי האחרון למומחה בית המשפט, בשערוך ליום התשלום בפועל.

16. לאור ההסכמה אליה הגיעו הנתבעת וצד שלישי מס' 3 כמפורט בסעיף 4 לעיל, הנני מחייבת את צד שלישי מס' 3 לשלם לנתבעת את הסך של 2,300 ₪ תוך 30 יום מהיום, שאם לא כן, ישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום ז' באב, תשס"ו (1 באוגוסט 2006) בהעדר הצדדים.

המזכירות תדאג לשלוח פסק דין זה לב"כ הצדדים.

כ. ג'דעון, שופטת

הקלדנית: מירב כהן

