



בית משפט השלום תל אביב-יפו

21/08/2006

בפני: כב' השופטת ניב ריבה



תובעים

גור ע"י ב"כ עו"ד

נגד

1. שיכון עובדים בע"מ

2. קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד כהן

3. צרפתי שמעון בע"מ

נתבעים

ע"י ב"כ עו"ד אלקיים

נגד

1. צרפתי שמעון בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד אלקיים

2.אבי מאיר - אדריכלים ומתכנני ערים פרלשטיין ושות'

בע"מ

צדדי ג'

בר-און

ע"י ב"כ עו"ד

פסק דין

רקע

1. התובעים רכשו מהנתבעת, 1 שיכון עובדים בע"מ ומהנתבעת 2, חב' קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ (להלן "המוכרות") באשדוד (להלן "הדירה").

2. חוזה המכר בין הצדדים נחתם ביום 19.11.99 (להלן "ההסכם").

3. על פי ההסכם שילמו התובעים למוכרות סכום של 373,504 ₪ בצירוף מע"מ וקיבלו את החזקה בדירה ב- 30.12.99, כחודש לאחר חתימת ההסכם.

4. לטענת התובעים הבחינו בליקויים חמורים בדירה מאותה עת, אולם פניותיהם ותלונותיהם לא הניבו פירות של ממש.

5. ללבקשתם, בדק המהנדס מר אליעזר גוכמן את הדירה וערך חוות דעת מפורטת לליקויים המצויים בה ועלות תיקונם. חוות דעת זו נושאת את התאריך 19.11.2000 והיא מפרטת ליקויים שעלות תיקוניהם, אם יבוצע התיקון על ידי קבלן מטעמם של התובעים-, כ 90,000 ₪ כולל מע"מ.

כן הוזמנה חוות דעת שמאית, המתייחסת להפחתה של 6 מ"ר משטח הדירה, הגורמת לירידת ערכה בסכום שקלי השווה ל \$ 8,700, בניית בליטות בחדר האמבטיה אשר, על פי הנטען, לא מצאו ביטוין בתשריט המכר והגורמות לירידת ערך הדירה בסכום של \$ 1,400, והפחתה נוספת של \$ 1,500 בגין בניית חלון חדר דיור קרוב מדי למרפסת הדיור של השכנים.

השמאי מטעם התובעים, מר חיים ברדוגו קבע כי יש לפצותם בגין פחיתת הערך הכוללת בסכום השווה ל-11,600 ₪.

6. התובעים הגישו תביעתם כנגד המוכרות וכנגד הנתבעת 3- צרפתי שמעון בע"מ חברה לבניה ופיתוח. סכום התביעה הועמד, לצרכי אגרה, על 100,000 ₪.

7. הנתבעת 3 התקשרה עם המוכרות ושימשה כקבלן מבצע לעבודות הבניה באותו

פרויקט, לרבות בניית דירת התובעים. המוכרות שלחו הודעות צד ג' אל נתבעת זו (להלן "הקבלן") ואל מתכנן הדירות, אבי מאיר- אדריכלים ומתכנני ערים פרלשטיין בע"מ.

8. המוכרות, הקבלן והצדדים השלישיים הכחישו בכתבי הגנתם הימצאותם של ליקויי בניה בדירה או את העובדה שנבנתה בניגוד לתשריט או להסכם.

9. מטעם בית המשפט מונה מומחה, המהנדס ושמאי המקרקעין מר יעקב כהן

(להלן "המומחה"). הלה בדק את כתבי הטענות וחוות דעת המומחים מטעם הצדדים, כמו גם את הדירה עצמה. המומחה לא קיבל לידי תשריט חתום של הדירה.

10. המומחה צמצם במידה ניכרת את רשימת הליקויים שבדירה והעמיד עלות תיקונם על 7350 ₪. בנוסף קבע כי בהעדר אישור על כך שהזכוכית בחדר הדיור מחוסמת, יש להחליפה לכזו בסכום של 1,200 ₪ נוספים. כן קבע כי יש לפצות את התובעים בסכום של 1,300 ₪ בגין ליקויים שאינם ניתנים לתיקון.

11. המומחה דחה את הטענה כי שיטחה של הדירה בפועל קטן מהמצוין בהסכם המכר אך קיבל את הטענה כי בחדר האמבטיה נבנו בליטות שאינן מצוינות בתשריט, והן מפחיתות את ערך הדירה. כן קיבל את הטענה כי נגרמת פחיתת ערך נוספת בשל הקרבה של חלון הדיור למרפסת הדיור של השכנים, ובסה"כ נפגע ערכה בסכום שקלי השווה ל \$ 2,500. בשלב מאוחר יותר, במענה לשאלות הבהרה מטעם ב"כ הנתבעות, הודה המומחה כי מיקומם של חלונות אלה תואם את תשריט המכר.

12. הצדדים הסכימו כי הקבלן יתקן את הדירה על פי חוות דעת המומחה.

כן הוסכם כי לאחר מכן תוגש הודעה לגבי הליקויים שנותרו, אם יותרו, ויוגשו סיכומים לגבי הפיצוי הכספי וההוצאות.

13.לטענת התובעים בסיכומיהם, נותרו לתיקון פריטים רבים, כמעט כפי שהיו קודם לכן. באשר לפיצוי בגין ירידת ערך הדירה עקב בניית הבליטה בחזר השירותים, חזרו על טענתם כי יש להסתמך על התשריט החתום על ידי המוכרות, על מנת להמחיש את המצג שהציגו בקשר לדירה.

לשיטת התובעים יש לפצותם בסכום של 30,000 ₪ ולהיב הנתבעות בהוצאותיהם.

14.המוכרות, הקבלן והמתכנן עמדו כולם על הפער בין הסכומים הנדרשים על ידי התובעים לבין עלות התיקונים שנותרו, ועל ההוצאות שנגרמו להם בשל דרישת התובעים להמשיך את ההליך המשפטי, על הוצאותיו.

הנתבעות והצד השלישי עתרו לחייב את התובעים בהוצאותיהם, עקב כך.

#### 15.דיון והכרעה

חוות הדעת אשר נערכה על ידי מומחה בית המשפט, נתקבלה על ידי הצדדים כבסיס לביצוע תיקונים בדירה והיא משמשת אף לצורך גובה הפיצוי הכספי המגיע

לתובעים, ככל שנתר כזה. מכיוון שכך, דרישתם לשנות אילו מבין קביעותיו (בכל הנוגע לצבע אריחים ואחידותם), נדחת.

16.הסכומים שנקבו על ידי המומחה הינם כה נמוכים, שאין הם מצדיקים הוצאת

הוצאות נוספות, על ידי מי מהצדדים.

17.סעיף 5 לסיכומי הנתבעות מכמת את הליקויים שנותרו, מתוך אלו שנקבעו על ידי

המומחה:

"מתוך חמשת סעיפי פרק הנגרות, ששוויו- כולו 800 ₪, נותרו שני סעיפים\_ שלדעת התובעים לא תוקנו.

מתוך שבעת סעיפי פרק המסגרות ששוויו- כולו 1,200 ₪) ברוב המוחלט של הסעיפים נקבע מלכתחילה שאין כלל ליקוי), נותר סעיף אחד שלא תוקן, לדעת התובעים.

מתוך ששת סעיפי טיח וצבע, ששוויו כולו 100- ₪) ברוב המוחלט של הסעיפים

נקבע מלכתחילה שאין כלל ליקוי), נותר לדעת התובעים סעיף אחד.

מתוך תשעת סעיפי פרק הריצוף, ששווי-כולו 700 ₪) כנ"ל לגבי העובדה שברוב

המוחלט של הסעיפים כלל לא היה ליקוי מלכתחילה), נותרו לדעת התובעים שני

סעיפים ודומה גם לגבי 15 סעיפי פרק האלומיניום, ששווי-כולו 600 ₪ ונותר ממנו ליקוי אחד בלבד, לדעת התובעים".

18.הנני מעמידה עלות הליקויים הנותרים דלעיל על סכום של 1,000 ₪ וביחד עם הפיצוי הכספי המגיע לתובעים בגין החלפת הדלת והליקויים שאינם מיועדים לתיקון (סעיף 10 לעיל), סכום של 3,500 ₪.

19.באשר לפיצוי בגין ירידת ערך- נותרה בליטה בקיר האמבטיה ובמרפסת, אשר אינה מופיעה בתשריט המכר. מכיוון שכך, זכאים התובעים לפיצוי נוסף של 1,500 ₪.

20.המוכרות שלחו הודעת צד ג' כנגד הקבלן, האחראי לליקויי הבניה, כמו גם לביצוע הבליטה דלעיל. במענה לשאלות ההבהרה חילק המומחה את האחריות לליקויים בדירה בין היזם, הקבלן והמתכנן. לטעמי, אופיים של הליקויים שנותרו, (ליקויי ביצוע) ושבגינם קבעתי פיצוי לתובעים איננו מטיל חבות כלשהי על המתכנן ולפיכך דין הודעת צד ג' כנגדו, להידחות.

21.הנתבעת 3 הינה הקבלן המבצע, ולפיכך מתקבלת הודעת צד ג' המכוונת כלפיה, בכל סכום שיחובו בו הנתבעות, למעט 500 ₪, חלקו של היזם בליקויים הגורמים לפחיתת הערך .

22.סוף דבר:

הנתבעות ישלמו, ביחד ולחוד לתובעים, סכום של 5,000 ₪ בגין הליקויים שנותרו בדירה וירידת הערך.

הנתבעות ישלמו גם סכום של 2000 ₪ בצירוף מע"מ בגין בשל הכנת חוות הדעת על ידי מומחה בית המשפט, ו- 800 ₪ החזר אגרת משפט .

כן תישאנה הנתבעות בשכר טרחת עורך הדין בסכום של 1,500 ₪, בצירוף מע"מ.

הצד השלישי (מס) 1. הנתבעת מס. 3) ישפה את הנתבעות 1,2 בכל סכום שתשלמנה לתובעים, בניכוי 500 ₪.

הנתבעות 1,2 תשלמנה לצד ג' מס. 2 הוצאות בסך 1,500 ₪ בצירוף מע"מ .

אין צו להוצאות נוספות .

ניתן היום 21.8.06 בהעדר הצדדים

---

ניב ריבה - שופטת