



בית משפט השלום בחיפה

אח' ני בני בנימין לקרץ י.י. (1993) בע"מ

בפני כב' השופטת אילת דגן

תובעים

נגד

נתבעת

בני בנימין לקרץ י.י. (1993) בע"מ

פסק דין

1. התובעים, בעלים של דירה [REDACTED] בחדרה, אותו בנתה הנתבעת (להלן: "הדירה"), עותרים לחייב את הנתבעת בליקויי בניה שנתגלו בה. הדירה נרכשה בהסכם מיום 13/02/05 ונמסרה לתובעים ביום 17/07/05.
2. לטענת התובעים, עוד בטרם מסירת הדירה ואף לאחר מסירתה, הבחינו בליקויים בדירה והתלוננו בפני הנתבעת, ברם הליקויים לא תוקנו עד היום והנתבעת אף התכחשה לחלק מהתחייבויותיה בהסכם, ועל כן הוגשה התביעה כאן.
3. התובעים תמכו את תביעתם בחוות-דעת המהנדס, מר בני רבינוביץ', ולפיה סך הכל עלות התיקונים עומדת על 45,414 ₪ כולל מע"מ, נכון ליום עריכת חוות-הדעת (ינואר 2010).
4. התובעים טוענים, כי הנתבעת בנתה את הדירה בניגוד לדרישות התקנים הרלבנטיים ו/או בניגוד למפרט הטכני שצורף לחוזה, ברשלנות והפרת תקנים מחייבים ועל כן הליקויים המפורטים בחוות דעת המומחה, מר רבינוביץ', מהווים אי התאמה כמשמעות המונח בחוק המכר (דירות) ועל הנתבעת לפצותם בגין מלוא נזקם. התובעים עותרים לחייב את הנתבעת בסכום נוסף בסך 15,000 ₪ בגין עוגמת נפש, בשל אי הנוחות, אובדן ימי עבודה והצורך להטריח עצמם לעורכי דין ומומחים בגלל מחדלי הנתבעת.
5. הנתבעת מבקשת לדחות את התביעה משני טעמים עיקריים: הראשון, כי התובעים התלוננו על ליקוי בדוד ומתג בשירותים בלבד העת מסירת הדירה ולאחר כ-4 שנים שלחו מכתב המציין כי לא בוצעה רשת במרפסת כביסה. זולת תלונות אלה, לא הגיעה כל תלונה, אלא לראשונה סמוך להגשת כתב התביעה לאחר חלוף תקופת הבדק והאחריות שבחוק המכר (דירות) ולכן מדובר בשיהוי או התיישנות המפקיעה זכות לפיצוי כלשהו. הטעם השני לטענת הנתבעת הוא, כי בשלב מאוחר לקבלת הדירה, נתתם הסכם התחשבנות סופית, בו מוותרים התובעים על כל טענה ביחס לדירה, ולכן לא עומדת להם זכות תביעה.



בית משפט השלום בחיפה

ג' בני בנימין לקרץ י.י. (1993) בע"מ

6. יצוין כי הנתבעת בחרה שלא להגיש חוות-דעת נגדית לגופם של הליקויים הנטענים אך היא כופרת בממצאי ומסקנות חוות הדעת.
7. במועד ההוכחות חזרה הנתבעת על טענותיה בדבר תלויות בדבר ליקויים שנטענו לאחר חלוף תקופת הבדק והאחריות שבחוק המכר, ובהתאם טענה כי חלה התיישנות.
8. לאחר שעיינתי בטענות ובראיות, דין התביעה להתקבל.
9. הוכח כי החתימה על פרוטוקול המסירה, כמו גם על גמר ההתחשבות וויתור על טענות, נעשה במועד מסירת הדירה, היינו ביום 17/07/05 או בסמוך לכך. לפיכך, אין לקבל את הטענה לפיה התובעים בשלב מאוחר ולאחר ששקלו את הדברים, ויתרו על זכות התביעה, שכן היה זה כאמור במועד מסירת הדירה ולא לאחר חלוף זמן ואלמלא היו חותמים, לא היו מקבלים אותה. זאת ועוד, ביום קבלתה מטבע הדברים אין ביכולתכם לצפות ולדעת איזה ליקויים יתגלו בדירה בעתיד (ככל שיתגלו). הלכה היא כי ככל שנעשה ויתור על זכות תביעה כזה בעת קבלת הדירה, הוא איננו תקף, נוכח ההוראות שבחוק המכר (דירות) התש"לג - 1973, עליהן ניתן להתגונן רק לטובת הקונה (סעיף 7 א לחוק).
10. גם את הטענה בדבר התיישנות בשל אי הגשת התביעה בתקופת הבדק או האחריות, אין לקבל.
- התביעה בגין ליקויי בניה כאן, הוגשה הן בעילה החוזית לפי חוק המכר (דירות) והן בעילה הנזיקית לפי פקודת הנזיקין (רשלנות והפרת חובות חקוקות), שכן סעיף 7 לחוק המכר (דירות) קובע כי חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה לפי כל דין. ומכאן, שאין בעובדה שחלפה תקופת האחריות הנקובה בחוק המכר, ככל שהיא חלפה, כדי להקנות לקבלן חסינות על-פי חוק התיישנות.
- הוראת סעיף 4 לחוק המכר (דירות) בדבר אי התאמה, נועדה להרחיב את הדין הכללי החל על אי התאמות, ולהיטיב עם רוכשי דירות שיוכלו להסתמך על אי התאמות אשר לולא הוראה זו לא היה די באמור בסעיפים 11-15 לחוק המכר, התשכ"ח - 1968, כדי להקים להם עילת תביעה.
- סעיף 4 לחוק המכר (דירות) עוסק באפשרות ההסתמכות על אי ההתאמה בתקופות השונות של הבדק והאחריות, ברם אין בסעיף זה, הוראה המקצרת את תקופת ההתיישנות הרגילה של 7 שנים, הקבועה בחוק התיישנות.



בית משפט השלום בחיפה

בני בנימין לקרץ י.י. (1993) בע"מ

11. בענייננו, אין חולק שהדירה נמסרה ביולי 2005. אין חולק כי הנתבעת הפרה חובתה לבצע בדיקה בתום שנת הבדק, ואף חולק כי סירבה לבצע תיקונים בשל ליקויים או אי התאמות עליהם הצביעו התובעים, תוך שנאחזה בפרוטוקול המסירה וכתב הויתור לכאורה. במצב דברים זה בו סירבה לבצע כל תיקון או ליתן כל פיצוי בגין ביצוע שאיננו תואם את התקן או את המפרט בזמן אמת, אין הנתבעת יכולה להסתמך על תקופת הבדק והאחריות.

12. התביעה הוגשה, לאחר שמכתב התראה לא נענה, ביום 05/10/10, היינו טרם החלה ההתיישנות, ויש לדחות את כל טענות הנתבעת בעניין שיהוי/התיישנות וויתור על זכות.

13. אשר לליקויים – הנתבעת בחרה שלא להגיש חוות-דעת נגדית. יתכן שחוות דעת נגדית היתה מעלה כי חוות דעת המומחה מטעם התובעים היתה מופרזת בסכומיה ברם בהיעדר חוות דעת מומחה שתשתמש משקל נגד ולאור היוזבה שחוות-דעתו של המומחה מטעם התובעים לא נותרה בחקירה לא ביחס למדידה, לא ביחס לתקנים המחייבים ולא בשאלת גובה הליקויים אין אלא לקבל את חו"ד התובעים ולקבוע לפיה.

חוות הדעת ההנדסית מכילה ליקויים במרכיבים של סדקים, התנפחויות כנפי דלתות, עבודות אינסטלציה וחיפוי ועיקר הליקויים אריחים מתנדנדים המחייבים החלפת משטחים שלמים של הדירה, עומדת נכון למועד עריכתה על 45,414 ₪ (ינואר 2010). סך זה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק עומד על 50,000 ₪.

בגין הצורך להחליף ריצוף ועוגמת הנפש והכרוכה בטרחה והלכלוך, מצאתי לחייב בפיצוי נוסף של 4,000 ₪ ובסה"כ עומד הפיצוי הראוי על 54,000 ₪.

14. אשר על כן אני מקבלת את התביעה ומחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים סך 54,000 ₪. הנתבעת תשפה את התובעים באגרה ששולמה בתיק ובשכ"ט המומחה לפי קבלות שתומצאנה ובנוסף תשא בשכ"ט עו"ד בסך 9,360 ₪.

ניתן היום, ח' סיון תשע"ב, 29 מאי 2012, בהעדר הצדדים.

אילת דגן, שופטת