

[REDACTED]

•

בתי המשפט

[REDACTED]

בית משפט השלום חיפה

תאריך: 4/09/2005

בפני: כב' השופט אהוד רקם - סגן נשיא

-

[REDACTED]

בעניין:

-

[REDACTED]

התובעים

ע"י ב"כ עו"ד ד. גור

נגד

-

1. אנגל חב' לקבלנות כללית בע"מ

-

2. אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ

הנתבעות

ע"י ב"כ עו"ד ע. אטיאס

נ ג ד

- 1. אטיאס רנה ובניו - חב' לבנין בע"מ
- 2. אלי אטיאס
- 3. אברהם טולדנו
- צדדי ג' ע"י ב"כ עו"ד י. אסולין

פסק דין

1. התובעים רכשו מהנתבעת דירה בכרמיאל (להלן - הדירה), על פי הסכם שנחתם ביניהם

ב-24/01/96 (להלן - ההסכם).

לטענת התובעים, הנתבעת הפרה את התחייבותיה, שכן בדירה נתגלו ליקויים .

התובעים צירפו לתביעה חוות דעת מהנדס מ-17/09/00 שהעריך את הליקויים בסך 124,960 ₪ וכן חוות דעת שמאי מ-17/11/00 שהעריך ירידת ערך בסך 128,860 ₪. לסכומים אלו הוסיפו התובעים נזק לא ממוני ודיור חלופי אולם לבסוף הועמד סכום התביעה על סך 150,000 ₪ (מטעמי אגרה).

2. הנתבעת טוענת כי תיקוני שנת הבדק בוצעו לשביעות רצון התובעים וכי טענות בדבר הליקויים הועלו לראשונה בחלוף שלוש שנים ממועד כניסתם לדירה. עוד מציינת הנתבעת כי התובעים לא נענו לבקשתה לבצע תיקונים לליקויים שהוכרו על ידה בדירה, חרף הצעת ביצוע התיקונים על ידי ב"כ הנתבעת, ובחרו בהגשת תובענה בסכומים מופרזים.

3. הנתבעת שלחה הודעות צד שלישי כדלקמן: לצד ג' 1, אטיאס רנה ובניו חברה לבנין בע"מ, הקבלן המבצע (להלן - צד ג' 1), לצד ג' 2, אלי אטיאס החתום על כתב ערבות (להלן - צד ג' 2), לצד ג' 3, אברהם טולדנו, אדריכל הפרוייקט (להלן - צד ג' 3).

הנתבעת מתייחסת בהודעתה לחוזה שנכרת ב-24/01/97 בינה לבין צד ג' 1 (להלן - חוזה הקבלנות). לטענתה, צד ג' 1 מחוייב מכח החוזה לבצע את עבודות ההקמה, הבניה, ההשלמה והבדק של הדירות; צד ג' 2 ערב אישית לחיובי צד ג' 1; צד ג' 3 מחוייב מכח הסכם עם הנתבעת לתכנון הדירה.

4. ב-10/03/03 מונה בהסכמת הצדדים המהנדס והשמאי - יצחק ברמן כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: המומחה) לבדיקת הליקויים וירידת הערך בדירה וכן חלוקת האחריות בין הנתבעת לצדדי ג'.

5. ב-15/06/04 הגיש המומחה את חוות דעתו מיום 15/12/03 בה קבע עלות ליקויים המסתכמת ב-15,700 ₪ (ללא תוספת קבלנית) וירידת ערך בסך 8,300 ₪.

6. ב-12/04/05 הודיעו בכ' התובעים, הנתבעת וצד ג' 3 על הסכמתם למתן פסק דין מנומק על סמך החומר המצוי בתיק בית המשפט, מסמכים וסיכומי הצדדים.

7. ללאחר עיון בסיכומי ב"כ הצדדים, בחוות דעת המומחה, תשובותיו לשאלות ההבהרה והחומר הרלוונטי שצרפו הצדדים, להלן קביעותיי:

אני מאמץ את חוות דעת המומחה (שמונה בהסכמת הצדדים). לא הוכחה תשתית ראייתית המפריכה את קביעותיו. צודקת ב"כ הנתבעת בטענתה כי משמונה בהסכמה מומחה מטעם בה"מ אין להיזקק עוד לחוות דעת מטעם הצדדים .

7.2 שיהוי התובעים בהודעת אי-התאמה -

ב"כ הנתבעת מצוין כי התובעים טענו לליקויים בבניה שלוש שנים לאחר שקיבלו את החזקה בדירה, בכך חרגו מהמועדים הקבועים בסעיף 4א(א)(1) ו-4א(א)(2) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: החוק). אין בידי לקבל טענה זו. התובעים הנם רוכשי דירה שאינם בעלי מקצוע בענף הבניה. עפ"י הפסיקה אין במתן הודעה מאוחרת משום מחסום להעלאת טענת אי התאמה שתחייב בפיצוי, או בתביעה לתיקון הליקויים (ראה לעניין זה גם א' ורדי, **דיני מכר דירות**) (תשנ"ז, בעמ' 89).

בכל מקרה, הליקויים על פי חוות דעת המומחה הינם בבחינת ליקויים שקופים שלא ניתן לגלותם בבדיקה סבירה. (בדיקה חזותית של האדם הסביר בסטנדרדים לא מחמירים, ראה לעניין זה - ת"א (חיפה) 10555/97, חנה ודוד אזולאי ואח' נ' יובל הנדסה בע"מ ואח', תק-מח 2003(2), 10033, עמ' 10039; א' זמיר, **חוק המכר (דירות)**, **תשל"ג-1973 פירוש לחוקי החוזים**, מיסודו של ג' טדסקי, תשס"ב-2002, בעמ' 548-550).

אשר על כן אני קובע כי הליקויים נשוא חוות דעת המומחה אינם מסוג הליקויים שניתן היה לגלותם עם העמדת הדירה לרשות התובעים. בנוסף, ההודעה על הליקויים נעשתה תוך זמן סביר ולפיכך עונה לדרישות החוק.

7.3 זכות הנתבעת לתיקון אי-התאמות -

ב"כ התובעים טוען כי הנתבעת אינה זכאית לתיקון הליקויים בדירת התובעים שכן לא נענתה לפניית התובעים. התובעים לא הניחו תשתית ראייתית לתמיכה בטענה זו. על פי גרסת הנתבעת, התובעים שללו את זכותה לתקן את אי ההתאמות מכח חוק והסכם. ב"כ הנתבעת מפנה למכתב שנשלח מטעם התובעים לנתבעת מיום (03/12/00סומן על ידי במ/1) כפניה יחידה אל הנתבעת בדרישה לפיצוי כספי בגין אי-התאמות .

מצד אחר, עובר לפנייתם של התובעים לפיצוי כספי נערכו במסגרת שנת הבדק תיקונים בדירה שלא בוצעו לשביעות רצון התובעים. בנוסף, הנתבעת הגבילה את התיקונים רק לאמור בממצאי הביקורת שנערכה על ידה (ראה - מכתבה מיום 14/08/01, נספח ה' לכתב ההגנה), שלא כללו אי-התאמות העולות מחוות דעת המומחה, לרבות ירידת ערכה של הדירה .

אשר על כן, שוכנעתי כי בנסיבות שצויינו, פרק הזמן שחלף, העדר יחסי אמון בין הצדדים והאינטרס המשותף של סיום ההתדינות בין הצדדים, אין לאפשר לנתבעת לבצע את התיקונים הנדרשים .

7.4 נזק לא ממוני -

התובעים זכאים לנזק לא ממוני נוכח הליקויים נשוא חוות דעת המומחה, ואי תיקונם במסגרת תיקוני הבדק. בשים לב למהות הליקויים, היקף תיקונם, פרק הזמן הנדרש לביצוע התיקונים וכל פרמטר רלוונטי דרוש לכך, אני מעריך את הנזק בפריט זה בסך של 4,000 ₪ נכון להיום .

8. אחריות צידי ג' -

נוכח חוות דעת המומחה, חוזה הקבלנות, כתב הערבות, ואי הגשת כתבי הגנה מטעם צד ג' 1 ו-2, יש לחייב את צידי ג' 1 ו-2 לשפות את הנתבעת על כל סכום בו חוייבה בגין ליקויי בניה למעט ליקויים תכנוניים שהינם באחריות צד ג' 3 .

9. ליקויים שנויים במחלוקת -

9.1 גובה תחתית מהלך המדרגות - טענה לירידת ערך -

ב"כ צד ג' 3 חולק על היות הליקוי מפגע בטיחותי. הסגירה המוצעת על ידי המומחה נועדה להקיף את המשטח ובכך לבטל את הסיכון הנוצר מפאת הפרשי הגבהים בין תחתית מהלך המדרגות ורצפת הסלון. עמוד האלומיניום שהוצב, ופורק אחר כך על ידי התובעים, אינו יעיל דיו ונדרשת תחימה הרמטית יותר של המשטח. על כן אני מאמץ את חוות דעת המומחה לעניין ליקוי זה .

9.2 שטחי חדר שינה הורים וחדר שינה צפוני-מזרחי - טענה לירידת ערך -

שטחי החדרים אמנם עולים על 8 מטרים רבועים כדרישת תקנות התכנון והבניה, יחד עם זאת, רוחב החדרים המופיע בתוכנית המקורית, אשר על פיה נבנתה דירת התובעים, אינו עונה על דרישות תקנה 2.04(א)(1). אשר על כן אני מאמץ את חוות דעת המומחה בעניין זה .

9.3 מרחק בין כיור לקיר בשירותי הורים -

המומחה מציין כי מרחק של 20 ס"מ הוא בגדר המלצה בלבד. יחד עם זאת, התקן הישראלי ממליץ על מרחק של 20 ס"מ לפחות. לפיכך יש לראות במיקום הכיור משום ליקוי המזכה בירידת ערך.

10. נוכח האמור לעיל, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים הבאים:

10.1. בגין הנזקים המפורטים בחוות דעת המומחה מיום 15/12/03 - סך של 21,060 ₪ (כולל תוספת של 15% נוכח ביצוע התיקונים באמצעות קבלנים מזדמנים), בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום 15/12/03 ועד התשלום המלא בפועל.

10.2. בגין ירידת ערך המפורטת בחוות דעת המומחה - סך של 8,300 ₪, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום 15/12/03 ועד התשלום המלא בפועל.

10.3. בגין נזק לא ממוני (עוגמת נפש) - סך של 4,000 ₪, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום מתן פסק הדין ועד התשלום המלא בפועל.

10.4. אגרות משפט המתחייבות מהחייב לפי פסק הדין ולא מסכום התביעה. חיוב זה ישא הפרשי הצמדה וריבית מיום פתיחת התיק ועד התשלום המלא בפועל.

10.5. שכ"ט עו"ד כולל מע"מ בסך 8,000 ₪, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום מתן פסק הדין ועד התשלום המלא בפועל.

10.6. שכ"ט מומחה בסך 3,000 ₪ כולל מע"מ (התובעים שלמו מחצית שכ"ט המומחה, כעולה מהחלטת בית המשפט מיום 15/3/04) בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום ששולמו ועד התשלום המלא בפועל. אין מקום להחזר שכר מומחה מטעם התובעים, נוכח פער בין חוות דעתנו לחוות דעת מומחה בית המשפט.

11. חיובי צדדים שלישיים -

11.1 צדדים ג' 1 ו- ג' 2 חבים מכח חוזה הקבלנות וכתב הערבות, בהתאמה. על סמך חוות דעת המומחה המתיחסת לעבודות שבוצעו על ידי צד ג' 1 אני מחייב את צד ג' 1 וצד ג' 2 (ערב) שלא הגישו כתב הגנה ולא התייצבו, לשלם לנתבעת יחד ולחוד סך של 21,624 ₪. כן ישלמו צד ג' 1 וצד ג' 2 לנתבעת שכ"ט מומחה בסך 2,000 ₪. חיובים על פי סעיף זה ישאו הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום מתן פסק הדין ועד התשלום המלא בפועל.

11.2 אני מחייב את צד ג' 3 לשלם לנתבעת סך של 7,736 ₪ על סמך סעיף 11 לחוות דעת המומחה. כן ישלם לנתבעת בדין שכ"ט המומחה בסך של 1,000 ₪ (לאחר ניכוי תשלום בסך 1,000 ₪). (החיובים על פי סעיף זה ישאו הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום מתן חוות דעת המומחה ועד התשלום המלא בפועל).

12. המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לב"כ הצדדים ומתירתת הופעתם לשימועו .

ניתן היום ל' באב, תשס"ה (4 בספטמבר 2005) בהעדר הצדדים .

אהוד רקם, שופט

סגן נשיא

מילי.כ