

בתי המשפט

15/11/2007	תאריך:	כב' השופט ש. שר	בפני:

נ ג ד

1. רמת חביב בע"מ

2. סולל בונה

ע"י ב"כ עו"ד

הנתבע

גלעד בלוי

נ ג ד

אנגל גנרל דיבלפרס בע"מ

מקרומטיק בע"מ

סולל בונה בע"מ

צד ג'

קומיסר

צדרבאום לנקה

ע"י ב"כ עו"ד

פסק דין

1. עסקינן בתביעה שעניינה ליקויי בניה ועיכוב במסירת החזקה בדירה אשר רכשו התובעים במסגרת פרויקט "רמת הכרמל" בחיפה. התביעה הוגשה כנגד הנתבעת מס' 1, חברת רמת חביב בע"מ – יזמית הפרויקט, וכנגד הנתבעת מס' 2, חברת סולל בונה בע"מ – הקבלן אשר ביצע הבניה בפועל.

רמת חביב, היזמית, שלחה הודעת צד ג' לארבעה צדדים שלישיים (בהתאמה): לחברת אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ אשר עסקה בשיווק הפרויקט ופיקוח עליו, חברת סולל בונה – הקבלן, מקנומטיק (ישראל) בע"מ ולנקה צדרבאום בע"מ – חברות אשר עסקו בתכנון האדריכלי של הפרויקט.

ביום 27.04.06 ולאור בקשת המודיעה רמת חביב, ניתן פס"ד חלקי לפיו התביעה כנגד צדדים שלישיים 3-4 נמחקה.

חברת אנגל שלחה הודעת צד ד' לרמת חביב וכן לסולל בונה.

2. הטענה העיקרית אשר הועלתה ע"י רמת חביב היא הטענה למעשה בי"ד במערכת היחסים שבינה לבין חברת אנגל, מעשה בי"ד אשר התגבש בפסק-דינו של כבוד השופט דר מיום 28.02.05 הניתן במסגרת ת"א (חיפה) 463/01 ווקסלין נ' אנגל חברה לקבלנות כללית בע"מ ואח' (פורסם בנבו) ואשר עסק גם הוא בנושא של ליקויי בניה ב- 2 דירות שנרכשו באתר אחר שכונה "שכונת רמת חביב" בחיפה.

ב"כ חברת אנגל הסכים עם הטענה למעשה בי"ד והסביר בסיכומיו כי יש לתחום ולאבחן עובדות פסק-דין ווקסלין מן העובדות נשוא תיק זה.

3. פסק-דינו של כבוד השופט דר הכריע בשאלת האחריות של הנתבעים וצדדים שלישיים, זהים לתביעה זו, וכן בחלוקתה הפנימית של האחריות ביניהם. נקבע כדלקמן:

15" אחריותה הישירה של אנגל

15.1 בכתב התביעה (סעיף 3), מייחסים התובעים לאנגל אחריות מכוח מצג...

התובעים טוענים כי די במצג זה כדי ליצור אחריות ישירה של אנגל כלפיהם, למרות שהחוזים נחתמו בינם לבין רמת חביב.

.....

15.3 חוק המכר (דירות) רואה במוכר מי שאחראי כלפי הקונה. העילה כלפי אחרים, שאינם "מוכר" כהגדרתו בחוק המכר (דירות), ואינם צדדים לחוזה עם רוכש הדירה, אינה נובעת מכח חוק המכר (דירות) או חוק החוזים והיא יכולה להמצא אך ורק בתחום דיני הנזיקין. כך עשוי מי שביצע עבודה בדירת מגורים, כגון קבלן משנה, להיות אחראי לנזק שנגרם לאדם כתוצאה מרשלנות של הקבלן או עקב הפרת חובה שבחוק.

15.4 הטענה שאנגל יצר מצג לפיו הוא הבונה, אינה יכולה לעמוד למוכרים כעילת תביעה נגדו שמקורה בחוזה. אוסיף כי על פי דיני השליחות, אנגל, כמי שעוסק בתכנון ובמכירת, הוא שלוח של רמת חביב. לא ניתן לקבוע שהשליחות נסתרת, שכן החוזה נעשה עם רמת חביב. כאשר השליחות אינה נסתרת, אחראי השולח ולא השלוח.

לפיכך אני דוחה את התביעה של התובע נגד אנגל.

16. אנגל מול רמת חביב

16.1 ביום 4.12.95 נחתם חוזה בין רמת חביב לבין אנגל (נ/4). מן המבוא לחוזה עולה כי הזכויות בנכס הן של רמת חביב, כי בכוונתה ליזום שינוי של התב"ע הקיימת, כך שיוגדל מספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות באתר וכי פנתה לאנגל "...עקב נסיונו הרב בהוצאה לפועל בשינוי התב"ע מחז ובבניית הנכס מאידך...".

אנגל הצהירה במבוא "כי הינו [כך במקור] בעל הכישורים, היכולת, כח-האדם והמנגנון לביצוע הפעולות הדרושות לטיפול בשינוי התב"ע, בקבלת האישורים הנדרשים, בבנייה, בפיקוח ובניהול הפרוייקט".

16.2 בגוף החוזה (סעיף 2.5) קיבלה עליה אנגל, בין השאר, "...לנהל את הפרוייקט, ללוותו ולהפעילו בהתאם להוראות הפרוגרמה והסכם זה והנחיות שתינתנה מעת לעת ע"י החברה [רמת חביב]". עוד קיבלה על עצמה אנגל להעמיד לרשות רמת חביב "... את כל צוות העובדים הדרוש לניהול הפרוייקט..." (סעיף 2.7).

הובהר בחוזה שניהול הפרוייקט כולל תכנון ותיאום תכנון. נקבע שאנגל יטפל בשיווק הדירות ובמכירתן ולצורך זה יעסיק אנשי מכירות וידאג לפרסום. בחוזה נקבע שתמורת ניהול הפרוייקט ושיווקו תקבל אנגל עמלות וכן נקבע מנגנון של מענק מרווחי רמת חביב, בגין תוספת לשטח הבנייה.

עוד הובהר (סעיף 3'16), כי המענק והעמלות " ... הינם בשל רצונה של החברה שאנגל יטול חלק פעיל בניהול הפרוייקט ושיווקו מתחילתו ועד סופו".

.....

16.6 המסקנה היא שבמעריך היחסים הפנימי שבין רמת חביב לבין אנגל, אחראית אנגל לשפות את רמת חביב על כל הסכומים אותם תחוייב רמת חביב לשלם לתובעים.

סולל בונה אחראית לכל הליקויים שאימצתי בחוות דעתו של המומחה ברמן, ועניינם ליקויים בביצוע. סולל בונה לא חלקה על כך.

שוכנעתי מן הראיות, שהניהול בפועל, ובכללו הקביעות העקרוניות לענין התכנון, היו קביעותיו של אנגל ... " (ההדגשה שלי – ש.ש).

4. בחרתי להביא ציטוט ארוך זה מתוך פסה"ד בשל החפיפה בין החוזים והמסמכים אשר אוזכרו בו לבין החוזים להם טענה רמת חביב בסיכומיה, הקשורים במערכת היחסים שבינה לבין אנגל. ביהמ"ש מסיק מעשה בי"ד הקשורה במערכת יחסים זו אם כי בכל הקשור לרמת תכנון הפרויקט. בעניינים אלו בלבד מסכימה אנגל כי עליה לשפות את רמת חביב, במקרים של תכנון לקוי של הפרויקט, והצדק עמה שכן לא ניתן להסיק כי בכל תביעת ליקויי בניה שהצדדים לה יהיו אנגל ורמת חביב, תחוייב הראשונה באופן גורף כפי שלכאורה עולה מסעיף 16.6 לפסק-דינו של כבוד השופט דר.

5. ואכן, בעניינים אלו של תכנון לקוי, חוייבה אנגל לשפות את רמת חביב. בפס"ד ווקסילין חוייבה אנגל בירידת ערך אשר נבעה כתוצאה מתכנון אדריכלי לקוי בעוד בעניינינו ירידת הערך נובעת כתוצאה מפגיעה בשווי החניה עקב היעדר היתר בניה ואי-הצמדתה.

טוענת אנגל בסיכומיה כי מעולם לא טיפלה בענייני תב"ע, רישום הבית המשותף והצמדת החניות.

אלא מאי? בפרק המבוא לחוזה אשר נחתם בין הצדדים ביום 04.12.95 הצהירה אנגל "כי הינו בעת הכישורים, היכולת, כח-האדם, לביצוע הפעולות הדרושות לטיפול בשינוי התב"ע, בקבלת האישורים הנדרשים, בבניה, בפיקוח ובניהול הפרוייקט".

בפרק התחייבויותיה של אנגל נקבע מפורשות כי "אנגל יפעל בכל הכרוך והנדרש בעיריית חיפה ו/או בכל רשות מוסמכת אחרת ע"מ להשיג את ההיתרים הנדרשים לבניית הפרוייקט עפ"י הפרוגרמה, שתוכן ע" החברה". השגת ההיתרים ע"י אנגל עולה מתוך סעיפים נוספים בפרק זה.

ביהמ"ש למד מסעיפים אלו כי אנגל נטלה על עצמה בין היתר השגת היתר הבניה של החניה וכפועל יוצא ממחדלה החניה לא הוצמדה. קריאת מכתבה של ב"כ רמת חביב למומחה מטעם ביהמ"ש אינה מלמדת אחרת ולפיכך לא עמדה אנגל בנטל להוכיח כי עניינים אלו יצאו מטיפולה.

6. נושאים הנוספים שבמחלוקת:

6.1 טענת קיזוז - רמת חביב העלתה בכתב הגנתה וכן בסיכומיה טענת קיזוז העומדת לה כנגד התובעים בגין אי-תשלום סך של 14,102 ש"ח המהווה 2% בגין הוצאות החברה, בהתאם לסעיף 14.6 להסכם המכר. רמת חביב מבקשת להיבנות מן התכתובת אשר צורפה לכתב ההגנה (נספח ב') ממנה עולה כי "החברה טרם החליטה האם להיענות לבקשתכם בעניין הקיזוז המלא בין סעיף 14.6 לבין הפיצוי הכספי שהגיע לכם לפי ס' 16.9...".

לדידי, כל שיש במסמכים אלו הוא דווקא הודאת החברה בפיצוי המגיע לתובעים בגין העיכוב שבמסירת הדירה. אין ללמוד מן המצוטט לעיל לבדו על אודות הודאה כזו או אחרת של התובעים על חובם לחברה. גובה החוב, באם קיים, ודרך חישובו לא הוכחו בשום מסמך ו/או ראיה חיצונית למכתב. לפיכך, דין טענה זו להידחות.

6.2 טענה לאיחור במועד מסירת החזקה בדירה – לשון סעיף 16.9 להסכם המכר מורה כדלקמן:

"כתנאי מוקדם כי הרוכש עמד בכל התחייבויותיו לפי הסכם זה במועדן (ולא הוכח אחרת – הוספה שלי, ש.ש.) ... הרי שאם התעכבה מסירת יחידת הדיור לרוכש מעל 90 יום לאחר מועד המסירה ... כי אז יהא הרוכש זכאי מאת החברה לפיצוי מוסכם ומוערך מראש ... בשיעור 500 דולר ארה"ב עבור כל חודש של איחור ... שלאחר אותם 90 ימים" (ההדגשה שלי – ש.ש.).

טענת רמת חביב בסיכומיה, ובצדק, כי לשון החוזה ברורה וחד-משמעית היא ולפיכך הפיצוי בגין העיכוב שבמסירת החזקה יהא בעבור 5 חודשים בלבד, קרי סך של 11,500 ש"ח ($5 * \$500$).

6.3 טענות סולל בונה בדבר אי-מתן הודעת אי-התאמה ומתן הזדמנות נאותה לתקן הליקויים בדירה – חברת סולל בונה טענה כי כל פניה שהופנתה אליה בעבר בנוגע לליקויים בדירת התובעים נבדקה באופן יסודי ומשמצאה סולל בונה אי-אלו ליקויים דאגה לבצע התיקונים לשביעות רצונם של התובעים (לכתב ההגנה צורפו מסמכים עליהם חתומים התובעים, בנוגע לתיקונים שונים שבוצעו בדירה ולשביעות רצונם - נספחים א-ג). בחינת המסמכים מעלה כי התובעים חתמו על נספח א' מול חברת אנגל, על נספח ב' מול חברת אלומיניום וכן על נספח ג' מול מנהל עבודה בשם סולימאן חוסאם.

על פניו נראה וכפי שכיוונה לכך סולל בונה, כי פנייתם של התובעים לסולל בונה לא היתה ישירה כי אם דרך גורם שלישי.

בסעיף 6 לכתב הגנתה, הדגישה סולל בונה כי היא אינה צד להסכם שנחתם עם התובעים ולא נטלה שום חלק במכירת הדירה לתובעים. סולל בונה שבה וחזרה על טענה זו בסעיפים רבים במסגרת הגנתה.

טענת סולל בונה כי בנוגע לליקויים נשוא כתב התביעה, היה על התובעים, בהתאם להוראות חוק המכר, להודיע על אותם ליקויים ולאפשר את תיקונם, כפי שעשתה כן בעבר.

בנקודה זו מסכים אני עם פסיקתו של כבוד השופט דר באשר לפרשנות שניתנה לחוק המכר (דירות) לפיה "חוק המכר (דירות) רואה במוכר מי שאחראי כלפי הקונה. העילה כלפי אחרים, שאינם "מוכר" כהגדרתו בחוק המכר (דירות), ואינם צדדים לחוזה עם רוכש הדירה, אינה נובעת מכח חוק המכר (דירות) או חוק החוזים והיא יכולה להמצא אך ורק

בתחום דיני הנזיקין. כך עשוי מי שביצע עבודה בדירת מגורים, כגון קבלן משנה, להיות אחראי לנזק שנגרם לאדם כתוצאה מרשלנות של הקבלן או עקב הפרת חובה שבחוק".

פרשנות זו אינה מרוקנת מתוכן את חובת התובעים להודיע על הליקויים שנתגלו בדירתם, גם אם הודעה זו מופנית ל"מוכר" כהגדרתו בחוק, כפי שנעשה כן בעבר.

התובעים טענו כי התלוננו רבות בפני הנתבעות על הליקויים בדירתם, אם כי התכתובת לה טענו (כנספח ב') לא צורפה לכתב התביעה ולפיכך, לא הוכחה בפני מתן הזדמנות נאותה לסולל בונה לבצע התיקונים. המשמעות היא שאחוזי רווח הקבלן אשר נקבעו בחוות-דעת המומחה מטעם ביהמ"ש ינוכו מן הפיצוי לתובעים בגין ליקויי הבניה.

7. סופו של יום הריני מאמץ את קביעותיו של המומחה מטעם ביהמ"ש ופוסק כדלקמן:

חברת סולל בונה בע"מ תפצה התובעים סך של 15,700 ₪ בגין ליקויי הבניה בניכוי 900 ₪ שנקבעו בסעיף 1.6 לחוות-הדעת שמקורו בתכנון לקוי (ראה תשובות הבהרת המומחה), ובסה"כ 14,800 ₪. לסכום זה יתווספו 10% מנהל ופיקוח וכן 15.5% מע"מ (כאשר לא נלקח בחשבון אחוז הרווח הקבלני) – ובסה"כ סולל בונה תפצה התובעים סך של 18,574 ₪.

חברת רמת חביב בע"מ תפצה התובעים סך של 23,000 ₪ בגין ירידת ערך הדירה. חברת אנגל בע"מ תשפה את רמת חביב בגין סכום זה ותשא בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 5,000 ₪ בתוספת מע"מ.

חברת אנגל תפצה התובעים סך של 900 ₪ בגין ליקויי תכנוני ע"פ סעיף 1.6 לחו"ד המומחה.

חברת רמת חביב תפצה התובעים סך של 11,500 ₪ בגין האיחור במסירת הדירה.

חברת סולל בונה ורמת חביב, ביחד ולחוד, תפצנה התובעים סך של 15,000 ₪ בגין עוגמת נפש. חברת סולל בונה ורמת חביב, ביחד ולחוד, תשלמנה לתובעים שכ"ט עו"ד והוצאות משפט בסך 10,000 ₪ בתוספת מע"מ (התשלום למומחים מגולם בהוצאות המשפט).

המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים.

ניתן היום ה' בכסלו, תשס"ח (15 בנובמבר 2007) בהעדר הצדדים.

ש. שר, שופט

קלדנית: לימור ב.