



בתי־המשפט

		בית משפט השלום תל אביב-יפו	
29/03/2009		כבוד השופטת יעל אחימן	לפני:

בעניין

[Redacted]

ע"י ב"כ עו"ד [Redacted]

גור

התובעים

נ ג ד

ראבי חב' קבלנית לבניין בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד

הייב

הנתבעת

פסק־דין

מבוא

עניין לנו בתביעת ליקויי בנייה שהגישו [Redacted] ביחס לפגמים שנתגלו כביכול בדירה שנרכשה על ידם באלעד (להלן: "הדירה") לפי הסכם מיום 15.10.00 (להלן: "ההסכם") מאת הנתבעת, ראבי חברה קבלנית לבנייה בע"מ (להלן: "ראבי").

הקביעות המקצועיות

בהתחשב באופיו המקצועי המובהק של הסכסוך, מונה המהנדס אורלנסקי אברהם כמומחה מטעם ביהמ"ש (להלן: "המומחה") על מנת שיחווה דעתו בעניינים שבמחלוקת. בחוות דעתו שנערכה ביום 6.6.07 (להלן: "חוות הדעת") זיהה המומחה קיומם של ליקויי גמר מסוגים שונים ובין היתר פיגמי סדיקה, איטום, חשמל, ריצוף, גימור בעלות כוללת של 40,480 ₪ בתוספת עלות פיקוח הנדסי בסך של 2,500 ₪.

בפתח הדברים יהא עליי לדחות את טענותיה המיקדמיות של ראבי, אלה מהן, המבקשות להסתמך על קיומו של שיהוי, התיישנות או מניעות.

חתימתם של [Redacted] על ביצועם של תיקונים מסויימים אין בה כדי לשלול את זכותם לטעון לגילויים של ליקויים חדשים או פגמים שלא היו גלויים לעין במועד זה או אחר.

התייחסותה של ראבי לקיומה של התיישנות או שיהוי אינו מקובל עליו בהיותה מנותקת מההקשר הייחודי של תקופת האחריות הקונקרטית לכל ליקוי על פי טיבו.

[חוק המכר \(דירות\) התשל"ג-1973](#) (להלן: "חוק המכר") קובע קיומן של תקופת אחריות מוחלטת המשתנה בהתאם לסוג הליקוי וביחס לחלק מהם יוצר הוא את התשתית לדחיית תקופת התיישנות "הסטנדרטית" לשנים ארוכות. כך, לדוגמא כשמדובר בפיגמי איטום ותשתית (כמו אלה שהתגלו כאן) העלולים להיחשף רק לאחר תקופת שימוש ממושכת, אין בהתייחסות טכנית למשך הזמן שחלף כדי להוות בסיס מניח את הדעת לטיעון.

מכאן לגופם של דברים.

דיון מקצועי

מימצאיו של המומחה מקובלים עקרונית על הצדדים בהסתייגויות שפורטו בסיכומיהם.

חלק הטיעונים העוסק בעתירת לב לדיור החלוף ובטענות ראבי לחוסר ההתמצאות של המומחה והיעדר ההבנה מצידו ביישום פריטי המיפרט, מהווה קריאת תגר של ממש על מקצועיותו, על אף שזו לא נפגמה בחקירתו הנגדית.

ההלכה המשפטית קובעת, כי מקום שלא הוטל ספק של ממש בכישוריו של המומחה, לא ימיר ביהמ"ש את מסקנותיו בכאלה שניתנו על ידי מומחה "מטעם" ומקל וחומר, לא ידחה אותן מפני השערות והנחות סתמיות שאינן מקצועיות וראה הלכת ניימן ע"א 293/88.

נוכח ההלכה המשפטית הנ"ל, שהיא בבחינת מושכלות יסוד, נדחות הסתייגויות לב וראבי כאחת כנגד קביעותיו של המומחה.

לסיכום חלק זה של הדיון נאמר, כי חוות דעתו של המומחה מתקבלת במלואה ללא סייג.

ההזדמנות הנאותה

הצדדים ניצים ביחס להענקתה של ההזדמנות הנאותה לפי [חוק המכר](#).

ראיות הצדדים בעניין זה נמסרו בתצהירים.

סיפר בעדותו כי מעת מסירת הדירה בשנת 2000 ובמשך שנים ארוכות נוהלו בינו לבין

ראבי מגעים לביצועם של תיקונים אשר לא עלו יפה עד שבשנת 2006 סירבה האחרונה להמשיך בביצועם.

גאמל ראבי, לעומת זאת, (להלן: "גאמל") טען בעדותו כי לאחר ביצוע תיקוני שנת הבדק לשביעות רצון [REDACTED] לא חזרו עוד האחרונים בדרישה כלשהיא לביצוע תיקונים.

המסמכים שהוצגו בפני בקשר עם מחלוקת זו משקפים קיומן של בדיקות בדק לקראת סוף שנת 2001 וביצוען בפועל בסוף אותה שנה. התיעוד האחרון בנושא ביצוע התיקונים אינו חוצה את קו הסיום של שנת 2001.

[REDACTED] אם כן, טוענים לקיומן של פניות לא מתועדות לתקופה של כ-5 שנים שבמהלכה גם בוצעו תיקונים בפועל בדירה.

מבחינה ראייתית היה, לדעתי, על ראבי להציג את תיק הלקוח המתנהל אצלה כדי להפריך טענה זו. משלא עשתה כן ולאחר שגירסת [REDACTED] עצמה לא הופרכה בחקירה הנגדית (התיקון בעניין מועד המסירה נראה בעיני כטעות כנה), יש להעדיף את עדותו של לב ולו בשיעור מינימאלי הנדרש לפי עקרונות מאזן הסבירות.

אצא, איפוא, מההנחה לקיומה של מתן ההזדמנות הנאותה.

מעבר לנדרש, יצויין כי עצם התכחשותה של ראבי לליקויים מהווה לפי ההלכה המשפטית המקובלת והשווה [לע"א 472/95](#), זלוצין, מחסום בפני טענה לאי מתן ההזדמנות הנאותה.

בשיקול המצטבר של הדברים, הוכיחו [REDACTED] את זכאותם לפיצוי הכספי.

[REDACTED] זכאים לפיצוי הכספי שנקבע לעיל.

על אלה נוסף ונקבע פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 3,000 ₪.

התביעה התקבלה בחלקה.

הנתבעת תשא כלפי התובעים בחיובים כמפורט:

1. סך של 40,480 ₪ (ליקויים), בצירוף מע"מ כדין, בתוספת הפרשי הצמדה מיום 6.6.07 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן פסק-הדין ועד התשלום בפועל.
2. סך של 2,500 ₪ (פיקוח הנדסי) בצירוף מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה מיום 6.6.07 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן פסק-הדין ועד התשלום בפועל.
3. סך של 3,000 ₪ (עגמת-נפש), בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל.

עוד יהא על הנתבעת לשפות את התובעים בגין חיוב האגרה, עלות שכרו של המומחה מטעם בית המשפט ושכר-טרחת עורך-דין בסך של 5,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

ניתן יום , 29.03.2009 , במעמד הצדדים הנ"ל.

עותק פסק-הדין יישלח למומחה ביהמ"ש לפי כתובתו בתיק, בדואר רשום

יעל אחימן, שופטת

בכפוף לשינויי ניסוח ועריכה סופיים

סיכומי תובעים: 8.2.09

סיכומי נתבעת: 23.2.09

יעל אחימן