



**בתי המשפט**



בית משפט השלום חיפה

תאריך: 11/10/2005

בפני: כב' השופט אהוד רקם - סגן נשיא



בעניין:



ע"י ב"כ עו"ד גור

-

-

הנתבעים

נ ג ד

-

1 מטאניס מיכאל חב' לבנין ועבודות אבן בע"מ

-

ע"י ב"כ עו"ד מטאנס

-

2 מפעלי אחים עאמר בע"מ

הנתבעים

ע"י ב"כ עו"ד מדאח

## פסק דין

1. התובעים רכשו דירה בכרמיאל שאת הקמתה יזמה נתבעת 1 (להלן - הדירה), על פי הסכם שנחתם ביניהם ביום 28/05/00 (להלן - ההסכם).

2. לטענת התובעים, הנתבעות הפרו את התחייבויותיהם כלפיהם, שכן בדירה נתגלו ליקויים רבים.

לתביעה צורפה חוות דעת מיום 12/05/02, שנערכה ע"י המהנדס לזר וכן שתי חוות דעת משלימות מ-29/12/02 ו-24/02/03.

על פי סיכומי התובעים, סכום הפיצוי - 82,814 ₪, לאחר שלנזקי ליקויי הבניה התווספו פיצויים בגין ירידת ערך (כתוצאה ממידות קטנות מהנדרש של החדר המשמש גם כממ"ד. סך של 18,000 ₪ - (פיצויים בגין דיור חילופי (סך של - 10,000 ₪) ופיצויים בגין נזק לא ממוני (סך של - 20,000 ₪).

3. נתבעת 1 היא חברת הבניה אשר בנתה ומכרה את הדירה לתובעים.

נתבעת 2 היא יצרנית וספקית של מרצפות וכלים סניטאריים אשר סיפקה את הריצוף לדירת התובעים.

4. נתבעת 1 הכחישה את קיומם של הליקויים הנטענים ואת אחריותה במידה ויוכחו.

לגרסתה, התובעים לא הודיעו לה כלל על קיומם של ליקויים בדירה (למעט לעניין תקינות דוד השמש), עובר להגשת התביעה.

בנוסף טענה נתבעת 1, כי התובעים הגישו תביעתם לפני שעברה תקופת הבדק ולא אפשרו לה לתקן את הליקויים במועד גילויים ולפיכך - לא ניתנה לה הזדמנות נאותה לתיקון הליקויים כקבוע בהסכם ובסעי' 4 ב' לחוק המכר (דירות), תשל"ג.1973 -

5. נתבעת 2 טוענת לחוסר יריבות בינה לבין התובעים שכן היא סיפקה את הריצוף לנתבעת 1 ולא לתובעים.

בנוסף, נתבעת 2 הכחישה את קיומם של הליקויים הנטענים ואת אחריותה במידה ויוכחו. להוכחת טענותיה צירפה נתבעת 2 חוות דעת של המהנדס זיאד עאמר מיום 06/02/04, אשר קבע כי אין כל ליקוי שהינו באחריות נתבעת 2.

6. ביום 09/02/04, מונה בהסכמת הצדדים מר מאיר וולקן כמומחה מטעם בית המשפט (להלן - המומחה) לבדיקת הליקויים בדירה, למעט בתחום הריצוף, ולחלוקת האחריות בין הנתבעת, צדדי ג' והתובעים עצמם.

ביום 28/06/04 מונה המהנדס אברהם בצרתי כמומחה מטעם בית המשפט (להלן - מומחה הריצוף) לבדיקת נושא הריצוף בדירה, חלוקת האחריות ועלות דיור חילופי במידת הצורך.

המומחה קבע בחוות דעתו מיום 16/12/04, עלות ליקויים המסתכמת ב-20,414 ש"ח וירידת ערך הנעה בין 5,500 ש"ח ל-12,500 ש"ח, בהתאם לקביעת בית המשפט.

מומחה הריצוף קבע בחוות דעתו מיום 29/08/04, עלות ליקויים בסך 2,400 ש"ח, בתוספת 2,000 ש"ח בגין אי נוחות וזמן המתנה לתיקון הליקוי. בנוסף קבע מומחה הריצוף, כי יש לחלק באופן שווה האחריות לליקויים בין הנתבעות והתובעים (כך שכל צד ישא בשליש מעלות התיקונים).

7. ביום 03/05/05, הגיעו הצדדים להסכמה, לפיה פסק הדין יינתן על סמך החומר המצוי בתיק ועל סמך חוות הדעת של המומחים וסיכומי הצדדים.

8. לאחר שעיינתי בחומר המצוי בתיק ובסיכומי ב"כ הצדדים שוכנעתי לאמץ את חוות דעת מומחי בית המשפט, בשם לב להסתייגויות ב"כ הצדדים מחוות הדעת:

### 8.1. ליקויי בניה (למעט ריצוף) - )

בשים לב לעובדה כי המומחה מונה בהסכמת הצדדים ולכך שהמומחה לא נחקר על חוות דעתו ולא הופנו אליו שאלות הבהרה מטעם מי מהצדדים, על אף שבישיבת 15/03/05 ניתנה לצדדים האפשרות לעשות כן (ראה הודעת ב"כ התובעים לעניין אי שליחת שאלות הבהרה למומחה בישיבת 03/05/05 שוכנעתי לאמץ את האמור בחוות דעת המומחה, לעניין עלות התיקונים של ליקויי הבניה בדירה.

### 8.2. ירידת ערך בחדר הממ"ד -

המומחה קבע כי שטח הממ"ד אינו עונה על הרוחב המינימלי הנדרש בתקנות לחדר.

בשים לב לכך שבמפרט שצורף להסכם (להלן - המפרט), תוארה הדירה כדירת ארבעה חדרים ולא דירת שלושה חדרים בתוספת ממ"ד (ראה - כותרת המפרט שצורף להסכם המתאר דירת ארבעה חדרים, וכן סעיף 3.1 למפרט בו מתוארת הדירה כדירת 4 חדרים, כשאחד מהחדרים משמש גם כממ"ד, (הרי שעל כל ארבעת החדרים, כולל החדר שמשמש גם כממ"ד, לענות על דרישות תקנה 2.04 בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל-1970).

המומחה התייחס לשתי החלופות לעיל - דירת שלושה חדרים וממ"ד או דירת ארבעה חדרים כאשר חדר אחד משמש גם כממ"ד, וקבע עבור החלופה האחרונה ירידת ערך של 12,500 ₪ (ראה עמ' 7 לחוות דעת המומחה).

נוכח האמור במפרט ובחוות דעת המומחה, בחרתי לאמץ את חלופתו השנייה של המומחה לעניין ירידת הערך.

אשר על כן, אני מחייב את נתבעת 1 לשלם לתובעים בגין ראש נזק זה סך של 12,500 ₪.

### 8.3. ליקויי ריצוף -

אני מאמץ את חוות דעתו של מומחה הריצוף לעניין עלות תיקון ליקויי הריצוף בדירה (2,400 ₪) (וחלוקת האחריות בין הצדדים).

אשר לקביעת מומחה הריצוף כי יש מקום לפיצוי בסך של 2,000 ₪, בגין אי נוחות בזמן תיקון הליקויים - שוכנעתי לקבל את טענת הנתבעות לפיה קביעה זו של מומחה הריצוף לא נעשתה בסמכות (ראה החלטתי מיום 28/06/04), ולכן התובעים לא זכאים לפיצוי בגין ראש נזק זה.

#### 8.4. חוסר יריבות -

כאמור, נתבעת 2 סיפקה את הריצוף לדירת התובעים. נתבעת 2 סיפקה את הריצוף לנתבעת 1 ולא לתובעים עצמם. גם התקנת הריצוף בדירת התובעים נעשתה על ידי נתבעת 1 (או על ידי קבלני משנה מטעמה).

שוכנעתי לקבל את טענת נתבעת 2 לפיה יש לדחות את התביעה נגדה מחמת חוסר יריבות בינה לבין התובעים - בין התובעים לנתבעת 2 אין מערך יחסים חוזי. על פי ההסכם והמפרט מערך היחסים הוא בין התובעים לנתבעת 1 בלבד (כולל עניין ליקויי הבנייה בכלל וליקויי הריצוף בפרט; ראה לדוגמה - סע' 7.2 להסכם).

אי לכך, טענות התובעים לעניין איכות הריצוף בדירתם צריכות היו להיות מופנות כלפי נתבעת 1 בלבד (אשר אם היתה מוצאת לנכון, היתה יכולה במסגרת היחסים בין הנתבעות, לשלוח הודעת צד שלישי לנתבעת 2).

אשר על כן, התביעה נגד נתבעת 2 נדחת.

בשים לב לקביעתי לעיל, אני מחייב את נתבעת 1 בתשלום שני שלישי מעלות תיקון ליקויי הריצוף (מומחה הריצוף חילק את עלות התיקון, כ-2,400 ₪, בחלקים שווים בין התובעת ושתי הנתבעות), סך של - 1,600 ₪.

#### 8.5. הזכות לתיקון הליקויים -

ב"כ התובעים טוען בסיכומיו כי נתבעת 1 איבדה את זכותה לתיקון אי ההתאמות בדירה מאחר ופניותיהן החוזרות ונשנות של התובעים אליה בנושא זה לא נענו.

לעומתו, טוען ב"כ נתבעת 1 כי למעט מכתב התלונה על אי תקינות דוד השמש, לא דיווחו התובעים על ליקויים נוספים עד למועד עריכת חוות דעת מטעם התובעים שלוותה בהגשת התביעה. לפיכך טוען ב"כ נתבעת 1 כי יש לאפשר לנתבעת 1 לתקן את הליקויים המפורטים בחוות דעת המומחה או לחילופין, להפחית את סך הפיצוי ב 40%.

נוכח האמור בעמ' 2 לחוות דעת מומחה הריצוף, כי הצדדים אישרו בפניו כי בוצעה החלפה של חלק ממרצפות הדירה בטרם הגשת התביעה, הרי שדין טענות נתבעת 1 לעניין אי הודעה של התובעים על ליקויים נוספים בדירה להדחות.

בנוסף, למרות שלא ניתנה לנתבעת 1 הזדמנות נאותה לתיקון הליקויים, אין בטענותיה כל קביעה אופרטיבית לעניין אופן ביצוע תיקון אי ההתאמות, צורת הפיקוח ולוחות הזמנים לביצוע העבודה.

בשים לב לאמור לעיל ולעובדה כי המומחים לא כללו בחוות דעתם עלות נוספת בגין ביצוע התיקונים על ידי קבלנים מזדמנים, שוכנעתי כי לצורך סיום יעיל של הסכסוך בין הצדדים יש להעדיף סעד של פיצוי כספי על פני תיקון הליקויים על ידי נתבעת 1 (ראה לעניין זה - א' ורדי, דיני מכר דירות (תשנ"ז) בעמ' 328-329).

באיוון המתחייב שוכנעתי לקבוע כי גובה הפיצוי הכספי הינו כפי שנקבע בחוות דעת המומחים (ללא תוספת בגין תיקון על ידי קבלנים מזדמנים).

#### 8.6. נזק לא ממוני -

נוכח התנהלות התובעים, אשר בחרו להגיש תביעה עובר לתום תקופת הבדק, בניגוד לאמור בסעיף 10.18 להסכם ולהוראת סעיף 4 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 המורה לקונה לתת למוכר זמן סביר לתיקון כל אי-התאמה במכר, לא מצאתי לנכון לפסוק פיצויים בגין ראש נזק זה.

9. אשר על כן, אני מחייב את נתבעת 1 לשלם לתובעים את הסכומים הבאים :

9.1. בגין הנזק המפורט בחוות דעת המומחה - סך של 20,414 ₪, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום 16/12/04 ועד התשלום המלא בפועל.

9.2. בגין ירידת ערך המפורטת בחוות דעת המומחה - סך של 12,500 ₪, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום 16/12/04 ועד התשלום המלא בפועל.

9.3. בגין ליקויי הריצוף המפורטים בחוות דעת מומחה הריצוף - סך של 1,600 ₪ (המהווה 2/3 מעלות תיקוני ליקויי הריצוף, בהתאם לחלוקת האחריות שנקבעה על ידי מומחה הריצוף), בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום 29/08/04 ועד התשלום המלא בפועל.

9.4. הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד כולל מע"מ בסך 7,000 ₪ בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום מתן פסק הדין ועד התשלום המלא בפועל (אין מקום להחזר שכר טרחת המומחה מטעם התובעים, נוכח הפערים בין האמור בחוות דעתו לחוות דעת מומחה בית המשפט).

9.5. החזר מחצית משכר טרחת מומחה בית המשפט (הוצאת שכ"ט המומחה הושתה על התובעים ונתבעת 1 שווה בשווה בהחלטה מיום - 17/06/04) בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום ששולמו ועד התשלום המלא בפועל.

10. נוכח דחיית התביעה נגד נתבעת 2, אני מחייב את התובעים לשלם לנתבעת 2 את הסכומים הבאים:

10.1. הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד כולל מע"מ בסך 2,500 ₪ בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום מתן פסק הדין ועד התשלום המלא בפועל.

10.2. החזר שכ"ט המומחה מטעם הנתבעת 2, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום ששולמו ועד התשלום המלא בפועל. התשלום יבוצע כנגד הצגת קבלות.

נוכח דרישתה של נתבעת 2 למינוי מומחה ספציפי לבדיקת ליקויי הריצוף אני מותיר הוצאה זו על נתבעת 2.

11. המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לב"כ הצדדים ומתיירתת הופעתם לשימועו.

**ניתן היום ח' בתשרי, תשס"ו (11 באוקטובר 2005) בהעדר הצדדים.**

**אהוד רקם, שופט**

סגן נשיא

מיליכ